

Biedenkopf

# Stilvolle, großzügige & besondere Immobilie mit Ausblick!

CODE DU BIEN: 24064018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 256 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.144 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24064018
Surface habitable	ca. 256 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Salles de bains	2
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	425.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	25.05.2033	Consommation d'énergie	169.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06421 - 69 07 72 0

Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

[www.von-poll.com/marburg-biedenkopf](http://www.von-poll.com/marburg-biedenkopf)

CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf**

## Une première impression

Dieses stilvolle Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1971 bietet eine Wohnfläche von ca. 256 m<sup>2</sup> und steht auf einem Grundstück von ca. 1144 m<sup>2</sup>. Es verfügt über insgesamt 7 Zimmer und 2 Bäder sowie einen umlaufenden Balkon mit Terrassen, die alle einen direkten Zugang zum Gartenbereich bieten. Das Haus präsentiert sich in einem modernisierten Zustand und überzeugt durch eine solide und hochwertige Ausstattungsqualität. Die Erdgas-Brennwertheizung aus dem Jahr 1999 sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Isoglasfenster in Aluminiumrahmen wurden im Obergeschoss 2003 erneuert. Das Flachdach wurde ca. 2012 erneuert, das Obergeschoss wurde 2003 umfassend modernisiert. Die Immobilie besticht durch ihre massive Bauweise mit Verklinkerung und ist durch die Südhanglage besonders hell und sonnig. Im Erdgeschoss lädt eine hochwertige Bulthaup-Einbauküche zum gemeinsamen Kochen und Essen ein. Das großzügige Wohnzimmer verfügt zudem über einen offenen Kamin, den man umbauen könnte und einen Kaminofen installieren, der an kalten Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgen könnte. Es gibt ein separates Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, zwei weitere Zimmer, die als Schlafzimmer genutzt werden können, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und einen Abstellraum. Eine großzügige Raumaufteilung, die sich gut an Ihre individuellen Wünsche anpassen lässt und für alle Lebenslagen geeignet ist. Besonders praktisch ist die Einliegerwohnung mit separatem Eingang, die separat vermietet werden könnte, als Büro genutzt werden könnte oder auch Mehrgenerationenwohnen wäre sehr gut denkbar & einfach realisierbar. Die Einliegerwohnung besteht aus drei Zimmern, einer Küche sowie einem Bad. Ein Garagenstellplatz bietet Platz für Ihr Fahrzeug, während ein großer Teich im Garten für eine idyllische Atmosphäre sorgt. Für Stauraum sorgen Einbauschränke in verschiedenen Räumen des Hauses. Balkone und Terrassen laden dazu ein, die warmen Sommertage im Freien zu genießen und den Blick über den gepflegten Garten schweifen zu lassen. Insgesamt handelt es sich um ein charmantes Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, zeitloser Architektur und hohem Wohnkomfort. Die ruhige und doch zentrale Lage rundet das Gesamtpaket ab und macht das Haus zu einem attraktiven Angebot für Familien oder Paare, die ein neues Zuhause suchen.

**CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf**

## Détails des commodités

Erdgas Brennwertheizung aus 1999  
Isoglasfenster in Alurahmen  
Scheiben in den Alurahmen in 2003 im Erdgeschoss erneuert  
Flachdach in ca. 2012 erneuert  
Erdgeschoss in ca. 2003 modernisiert  
Massivbauweise mit Verklinkerung  
Bulthaup Einbauküche im Erdgeschoss  
Einliegerwohnung mit eigenem Eingang  
Wohnzimmer mi Kaminanschluss  
Garage mit elektrischem Tor  
Großer Teich im Garten  
Balkone & Terrassen alle mit Zugang zum Gartenbereich  
Einbauschränke  
Südhanglage  
sofort verfügbar

**CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf**

## Tout sur l'emplacement

Im oberen Lahntal - in einer der schönsten Mittelgebirgslandschaften Hessens - liegt die Stadt Biedenkopf. Der Luftkurort zählt mit seinen acht Stadtteilen Breidenstein, Dexbach, Eckelshausen, Engelbach, Katzenbach, Kombach, Wallau und Weifenbach rund 14.000 Einwohner. Die vom Landgrafenschloss überragte Stadt blickt auf eine 750-jährige wechselvolle Geschichte zurück. Sie war bis zur Vereinigung mit dem Landkreis Marburg 1974 Kreisstadt des Landkreises Biedenkopf und kann als Hauptstadt des historischen Hinterlandes angesehen werden, das heute teilweise in anderen Landkreisen liegt. Die Stadt ist sehr unterschiedlich strukturiert. Den eher dörflich und landwirtschaftlich geprägten Stadtteilen Dexbach, Eckelshausen, Engelbach, Katzenbach, Kombach und Weifenbach stehen die Gewerbe- und Industriestandorte Biedenkopf, Breidenstein und Wallau gegenüber. Biedenkopf, im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen als Mittelzentrum ausgewiesen, ist mit zentralen Einrichtungen wie Krankenhaus und allen Schulformen (Grund- und Hauptschule, Realschule mit Förderstufe, Gymnasium, Berufliche Schulen und einer Außenstelle der Technischen Hochschule Mittelhessen) sehr gut ausgestattet. Hinzu kommt die gute Verkehrsanbindung der Stadt an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz. Alle Stadtteile sind durch Buslinien miteinander verbunden. Durch eine Vielzahl kleiner und mittlerer Gewerbe- und Industriebetriebe verfügt die Stadt über einen guten Mix aus gewerblicher und industrieller Produktion. Einige Unternehmen haben mit ihren Produkten Weltruf erlangt. Entfernung Dillenburg: ca. 30 km Entfernung Marburg: ca. 30 km Entfernung Gießen: ca. 60 km Entfernung Siegen: ca. 60 km Entfernung Frankfurt: ca. 110 km



**CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 169.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 24064018 - 35216 Biedenkopf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf  
E-Mail: [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)