

**Biedenkopf**

# Views - Peace and quiet - Spacious living in a versatile property!

*Property ID: 24064026*



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

**PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 387 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 24064026                  |
| Living Space         | ca. 190 m²                |
| Rooms                | 7                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1977                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                              |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 280.000 EUR                                                                  |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Condition of property | Well-maintained                                                              |
| Construction method   | Solid                                                                        |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 206.00 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 31.08.2034      | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1977                      |

Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## The property



Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## The property



Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## The property



Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## The property



Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## The property



Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## The property



Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## The property



Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## The property

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](mailto:marburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## A first impression

This spacious half of a house, with approximately 190 m<sup>2</sup> of living space spread over two floors, offers ample room for a family or two separate units. Located in a quiet, rural setting, the property boasts unobstructed views of the surrounding countryside. Built in 1977, the house features a basement extension added in 2005, creating additional living space and a large terrace with panoramic views. The well-maintained property is of solid construction and is heated by an oil-fired central heating system as well as a cozy wood-burning stove in the living area. The ground floor apartment includes a kitchen and bathroom, and the basement offers the potential to create a self-contained apartment. This basement comprises four additional rooms and a WC with a sink; connections for a separate bathroom (including connections for a washing machine and dryer) and a separate kitchen are already in place in each of the four rooms. A large garden provides a tranquil outdoor space and offers a variety of possibilities for outdoor living. A particular highlight is the large terrace, accessible from both the living room and the bedroom. Here you can enjoy the idyllic surroundings and spend relaxing hours outdoors. The property impresses with its diverse potential uses and the high recreational value afforded by its quiet location on the edge of town. Overall, the property presents itself as an attractive offer for buyers looking for a spacious apartment with plenty of room and a beautiful garden. The property is well-maintained and, thanks to its central yet quiet location, offers a pleasant living environment. The property is available by arrangement, and there is the possibility of customizing the furnishings to your own preferences.

Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Details of amenities

Ursprungsbaupjahr 1977

Massivbauweise

Anbau Untergeschoß 2005

Ölzentralheizung

Kachelofen

Einbauküche im Erdgeschoss

Teilung in 2 Einheiten möglich

Großer Gartenanteil

Große Terrasse mit Zugang von Wohn-und Schlafzimmer

Garage

Carport

Stellplätze

nach Absprache verfügbar

2 Einheiten in der Immobilie

Aufgeteilt nach WEG

Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## All about the location

Biedenkopf Wallau ist ein malerischer Stadtteil der Stadt Biedenkopf im Landkreis Marburg-Biedenkopf in Hessen, Deutschland. Die Lage ist geprägt von einer idyllischen Umgebung, die von sanften Hügeln und Wäldern umgeben ist. Wallau liegt etwa 3 Kilometer nordwestlich des Stadtzentrums von Biedenkopf und ist gut erreichbar über die Bundesstraße B 62.

Biedenkopf, im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen als Mittelzentrum ausgewiesen, ist mit zentralen Einrichtungen wie Krankenhaus und allen Schularten (Grund- und Hauptschulen, Realschule mit Förderstufe, Gymnasium, Berufliche Schulen und einer Außenstelle der Technischen Hochschule Mittelhessen) sehr gut ausgestattet. Hinzu kommt die gute verkehrliche Anbindung der Stadt an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz. Über Buslinien sind alle Stadtteile untereinander verbunden.

Die Region ist bekannt für ihre naturnahe Umgebung, die zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren bietet. Wallau selbst hat einen charmanten, ländlichen Charakter mit einer freundlichen Gemeinschaft und einer ruhigen Atmosphäre. Die Nähe zu Biedenkopf ermöglicht es den Bewohnern, die Annehmlichkeiten einer Stadt zu genießen, während sie gleichzeitig in einer ruhigen, naturnahen Umgebung leben.

Insgesamt ist Biedenkopf Wallau ein attraktiver Ort für Menschen, die die Kombination aus ländlichem Leben und städtischen Möglichkeiten schätzen.

Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 206.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7, 35037 Marburg  
Tel.: +49 6421 - 69 07 72 0  
E-Mail: [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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