

Allendorf (Eder) / Battenfeld

Idyllic, cozy & charming - a property with attention to detail!

Property ID: 25064006



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

PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 2.400 m<sup>2</sup>

Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

- 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: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## At a glance

Property ID	25064006
Living Space	ca. 170 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bathrooms	1
Year of construction	1792

Purchase Price	265.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Usable Space	ca. 11 m²
Equipment	Terrace, Fireplace

Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## The property





**Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld**

## The property





Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## The property



Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## The property





Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## The property



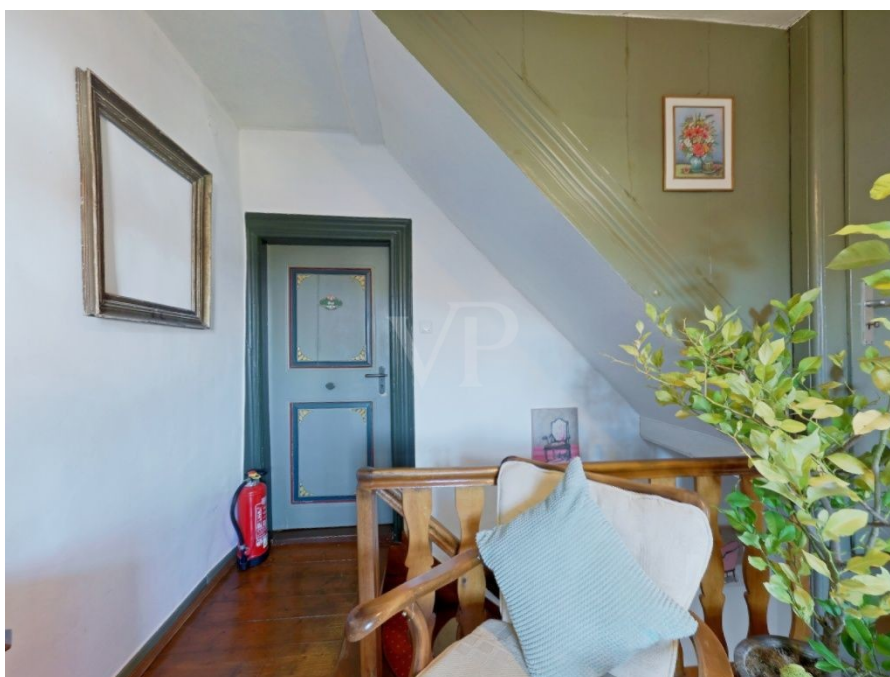
Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## The property



Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## The property





Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## The property



Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## The property





Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## The property





Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## The property



Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Floor plans





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: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## A first impression

A charming half-timbered house on the edge of town with a large garden and outbuildings. For sale is a spacious, listed property dating back to 1792. Located in a quiet setting on the outskirts of town, the property offers a variety of possibilities with approximately 170 m<sup>2</sup> of living space and a generous plot of approximately 2,400 m<sup>2</sup>. The property is ideal for buyers who appreciate the charm and history of a listed building and are prepared to invest in a property requiring renovation. The main house comprises six well-proportioned rooms and offers ample space for a family or a variety of uses. There is a spacious bathroom with a shower and bathtub. The high ceilings and historic construction lend the rooms a unique character. The property's fixtures and fittings are standard and are complemented by central heating, ensuring a comfortable temperature. A particular highlight of the property is the large garden, which offers numerous design and usage options. Whether as a vegetable garden or ornamental garden – your creativity knows no bounds. In addition to the main buildings, several outbuildings are available, ideal for storage or use as a workshop. These outbuildings expand the possibilities offered by the farmstead and underscore the versatility of the property. The listed building requires renovation to restore it to its former glory. However, a comprehensive refurbishment also offers the opportunity to design the interiors according to your own vision and adapt them to the latest living standards. The combination of historical substance and modern living quality could be realized here in an impressive way. The location on the edge of town provides a pleasant distance from the hustle and bustle of the town center while offering good access to all necessary amenities such as schools, shops, and medical care. For those who appreciate the value and potential of a historic farmstead and are attracted by the impressive size of the property and its various uses, this property offers a unique opportunity. We cordially invite you to experience the special advantages of this property firsthand during a viewing. We look forward to presenting this unique property to you personally and are available to answer any questions you may have.

Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Details of amenities

Gepflegter 3 Seiten Hof  
Einzelkulturdenkmal (Wohnhaus und Scheune)  
Wohnhaus ist ungekündigt vermietet  
2 Nebengebäude, ehemalige Stallungen und Scheune  
Großer Garten  
gepflegter Zustand der Gebäude  
Gaszentralheizung aus 1987  
Fassade erneuert  
Fenster erneuert  
außergewöhnliches & schönes Objekt  
ruhige Ortslage in nachgefragter Umgebung  
viele Möglichkeiten der Nutzung  
Wohnprojekte  
Wohnen und Arbeiten  
Leben auf dem Land

Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## All about the location

Battenfeld/Eder (300 m ü. M.) liegt mitten im schönen Ederbergland, ist ein Ortsteil der Gemeinde Allendorf/Eder, gehört zum Landkreis Waldeck-Frankenberg in Hessen und hat etwa 1000 Einwohner. Der Edersee und das Naturschutzgebiet Kellerwald sind gut erreichbar in 30 km Entfernung. Westlich von Battenfeld ist das Hochsauerland mit dem Wintersportgebiet Winterberg nicht weit entfernt (35 km). Die Umgebung des Ortes ist waldreich und durch Wander- und Radwege gut erschlossen. Die reizvolle Landschaft lädt dazu ein, sie zu erkunden.

In Battenfeld ist noch einiges seines dörflichen Charakters erhalten. So befindet sich im Ortskern die frühgotische Kirche, das Heimatmuseum und alte Fachwerkhäuser. Das Anwesen ist Teil dieses Ortskerns. In seinem Garten hat man einen freien Blick auf die Kirche, die Eder und auf Battenberg mit seinem Schloß.

Am Ortsrand befindet sich ein Einkaufszentrum mit allen großen Discountern, Drogeriemarkt und Fachgeschäften sowie eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt.

Gesangverein, Sportverein, Feuerwehr und Kirchengemeinde bieten Raum für geselliges Beisammensein und ehrenamtliches Engagement. Der Kindergarten in Fußnähe und die Schulen in den Nachbarorten gehören zur Infrastruktur der Gemeinde.

Die Kreisstadt Frankenberg mit ihrem historischen Stadtkern ist in 10 Autominuten auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Dort ist die Kreisverwaltung angesiedelt, außerdem das Kreiskrankenhaus. Auch die Universitätsstädte Marburg (30 km) und Gießen (60 km) sind gut erreichbar.



Property ID: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Other information

**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: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## 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)