

Bad Endbach / Hartenrod

## Family time with a view!

*Property ID: 25064022*



**PURCHASE PRICE: 210.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 569 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

- 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: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## At a glance

|                      |             |                       |                                                                           |
|----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25064022    | Purchase Price        | 210.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 132 m²  | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof |                       |                                                                           |
| Rooms                | 5           |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 2           |                       |                                                                           |
| Year of construction | 1985        | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Type of parking      | 1 x Garage  | Equipment             | Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony                             |

Property ID: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final energy consumption                             | 116.60 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 11.09.2035      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1985                           |



Property ID: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## The property





Property ID: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## The property



Property ID: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## The property





Property ID: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## The property



Property ID: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## The property





Property ID: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## The property





Property ID: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## The property





Property ID: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## The property





Property ID: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## 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: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## A first impression

Welcome to your potential new home in Hartenrod – a detached house that impresses with its well-thought-out layout, generous plot, and flexible usability. Built in 1985, this well-maintained property sits on a quiet, approximately 569 m<sup>2</sup> plot on the edge of town and is ideal for families who value comfortable living and a pleasant environment. With approximately 132 m<sup>2</sup> of living space, the house offers room for a variety of lifestyles: A total of five well-proportioned rooms are available, characterized by their flexible design. The floor plan allows for use as a single, continuous family home, but can also be divided into two separate units – an option that offers additional individual design possibilities. Solid concrete was used in the basement, ensuring a comfortable indoor climate and longevity. Here you will find utility and storage rooms, as well as a shower room. A garden shed completes the offering and provides further possibilities, for example, as storage space or a hobby room. The upper floor is constructed using timber frame construction and features an inviting living and dining area with access to a balcony, perfect for relaxation and offering a lovely view of the surrounding greenery. The open-plan kitchen is fully equipped with everything needed for meal preparation. In addition to the central living area, there is another bedroom/study and a fully equipped bathroom with natural light. Two bathrooms – one on each floor – ensure a high level of comfort and facilitate smooth daily routines, even for multiple occupants. The house is furnished in a functional and contemporary style, allowing you to move in and feel right at home. The central heating system provides reliable warmth. A garage offers secure parking for your vehicle and additional storage space. The quiet location on the edge of Hartenrod combines a pleasant neighborhood with easy access to all essential amenities. This detached house offers a successful blend of a convenient location, flexibility, and solid construction. See for yourself – we look forward to hearing from you and are happy to provide further information.



Property ID: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Details of amenities

Ideal für eine Familie  
Teilbar in zwei Einheiten  
Schönes Grundstück in Bestlage von Hartenrod  
Garage vorhanden  
Untergeschoss Massiv in Betonbauteilen/Sichtbeton  
Obergeschoss in Holzständerbauweise errichtet  
Einbauküche  
2 Bäder  
Ruhige Lage  
Randlage  
Gartenhaus  
Balkon & Terrasse

Property ID: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## All about the location

Bad Endbach besticht durch seine ruhige und sichere Lage, die insbesondere Familien ein harmonisches und geborgenes Lebensumfeld bietet. Die Gemeinde überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, die eine ausgewogene Balance zwischen naturnaher Erholung und zeitgemäßer Versorgung schafft. Besonders die Gesundheitsversorgung mit einem Schwerpunkt auf Spa und Rehabilitation sowie eine verlässliche Bildungslandschaft unterstreichen den hohen Lebensstandard und die familienfreundliche Atmosphäre dieser Region.

Die unmittelbare Umgebung bietet jungen Familien eine Vielzahl an Möglichkeiten, den Alltag angenehm und abwechslungsreich zu gestalten. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Sportanlagen, die zu aktiver Freizeitgestaltung einladen, sowie liebevoll gestaltete Spielplätze, die Kinderherzen höherschlagen lassen. Das nahegelegene Dorfzentrum Jeegels Hoob und das Dorfgemeinschaftshaus Schlierbach bieten Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten und fördern ein lebendiges Miteinander. Für die Bildung der Jüngsten sind Kindergärten wie die Kita Hartenrod und die Kindertagesstätte „Wunderland“ in kurzer Distanz erreichbar, während die Mittelpunktschule Hartenrod nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt liegt und eine verlässliche schulische Grundversorgung gewährleistet.

Auch die gesundheitliche Versorgung ist für Familien optimal gestaltet: Apotheken wie die Hinterland-Apotheke sind bequem in sieben Minuten zu Fuß erreichbar, und diverse Ärzte sowie die renommierte Hessische Berglandklinik befinden sich in unmittelbarer Nähe, was ein beruhigendes Sicherheitsgefühl vermittelt. Für den täglichen Bedarf sorgen nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten wie der Dorfladen ´s Lädche, Rewe und Lidl, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und ein entspanntes Einkaufen ermöglichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen wie „Hartenroder Straße“ und „Hartenrod Schule“ in nur vier bis fünf Minuten Fußweg gewährleistet, was die Mobilität der gesamten Familie unkompliziert und flexibel gestaltet.

Insgesamt bietet Bad Endbach jungen Familien ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause, das durch eine hervorragende Infrastruktur und vielfältige Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten überzeugt – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern ihre Zukunft mit Zuversicht gestalten können.



Property ID: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## 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)