

Biedenkopf

## Vistas - Paz y tranquilidad - Vida espaciosa en una propiedad versátil.

Número de propiedad: 24064026



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

PRECIO DE COMPRA: 280.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 387 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24064026                           |
| Superficie habitable | ca. 190 m²                         |
| Habitaciones         | 7                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1977                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 280.000 EUR                                                                             |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                                 |
| Método de construcción | Sólido                                                                                  |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 31.08.2034          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 206.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1977                   |

Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La propiedad





Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La propiedad



Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La propiedad





Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La propiedad





Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La propiedad



Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La propiedad





Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La propiedad





Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar, con aproximadamente 190 m<sup>2</sup> de superficie habitable distribuidos en dos plantas, ofrece amplio espacio para una familia o dos viviendas independientes. Ubicada en un tranquilo entorno rural, la propiedad goza de vistas panorámicas al campo circundante. Construida en 1977, la casa cuenta con un sótano ampliado en 2005, que crea espacio adicional para vivir y una amplia terraza con vistas panorámicas. La propiedad, bien mantenida, es de construcción sólida y cuenta con calefacción central de gasóleo, además de una acogedora estufa de leña en el salón. El apartamento de la planta baja incluye cocina y baño, y el sótano ofrece la posibilidad de crear un apartamento independiente. Este sótano consta de cuatro habitaciones adicionales y un aseo con lavabo; las conexiones para un baño independiente (incluidas las conexiones para lavadora y secadora) y una cocina independiente ya están instaladas en cada una de las cuatro habitaciones. Un amplio jardín proporciona un tranquilo espacio exterior y ofrece diversas posibilidades para disfrutar de la naturaleza. Destaca especialmente la amplia terraza, accesible tanto desde el salón como desde el dormitorio. Aquí podrá disfrutar de un entorno idílico y pasar horas de relax al aire libre. La propiedad impresiona por sus diversos usos potenciales y el alto valor recreativo que ofrece su tranquila ubicación a las afueras del pueblo. En resumen, la propiedad se presenta como una oferta atractiva para quienes buscan un apartamento espacioso con mucho espacio y un hermoso jardín. La propiedad está bien cuidada y, gracias a su ubicación céntrica y tranquila, ofrece un ambiente agradable. La propiedad está disponible previa solicitud y existe la posibilidad de personalizar el mobiliario según sus preferencias.

Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Detalles de los servicios

Ursprungsbaujahr 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



Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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