

Biedenkopf

## Vue imprenable - Calme et tranquillité - Espace de vie spacieux dans une propriété polyvalente !

CODE DU BIEN: 24064026



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

PRIX D'ACHAT: 280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 387 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 24064026 - 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: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24064026
Surface habitable	ca. 190 m²
Pièces	7
Salles de bains	1
Année de construction	1977
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	280.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	31.08.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	206.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24064026 - 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](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)

CODE DU BIEN: 24064026 - 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: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

## Une première impression

Cette spacieuse moitié de maison, d'environ 190 m<sup>2</sup> habitables répartis sur deux niveaux, offre un espace généreux pour une famille ou deux logements indépendants. Située dans un cadre champêtre paisible, la propriété bénéficie d'une vue imprenable sur la campagne environnante. Construite en 1977, la maison dispose d'une extension au sous-sol ajoutée en 2005, créant un espace de vie supplémentaire et une grande terrasse panoramique. La propriété, bien entretenue, est de construction solide et est chauffée par un système de chauffage central au fioul ainsi que par un poêle à bois chaleureux dans le séjour. L'appartement du rez-de-chaussée comprend une cuisine et une salle de bains, et le sous-sol offre la possibilité d'aménager un appartement indépendant. Ce dernier comprend quatre pièces supplémentaires et un WC avec lavabo ; les raccordements pour une salle de bains séparée (avec branchements pour lave-linge et sèche-linge) et une cuisine séparée sont déjà installés dans chacune des quatre pièces. Un grand jardin offre un espace extérieur paisible et de nombreuses possibilités d'aménagement. La grande terrasse, accessible depuis le séjour et la chambre, est un atout majeur. Ici, vous pourrez profiter d'un cadre idyllique et passer d'agréables moments de détente en plein air. Ce bien séduit par ses multiples possibilités d'aménagement et le grand potentiel récréatif qu'offre son emplacement paisible en périphérie de la ville. En somme, il représente une offre attrayante pour les acquéreurs à la recherche d'un appartement spacieux avec de belles pièces à vivre et un agréable jardin. Bien entretenu, il bénéficie d'une situation centrale et calme, garantissant un cadre de vie des plus agréables. Ce bien est disponible sur rendez-vous, et vous avez la possibilité de personnaliser l'ameublement selon vos goûts.

**CODE DU BIEN: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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