Breidenbach / Wolzhausen

Leben & Genießen in ruhiger Aussichtslage!

CODE DU BIEN: 24064031

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 272,69 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.362 m²

CODE DU BIEN: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

- 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: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24064031
Surface habitable	ca. 272,69 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1991
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	590.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
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, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.03.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	101.87 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

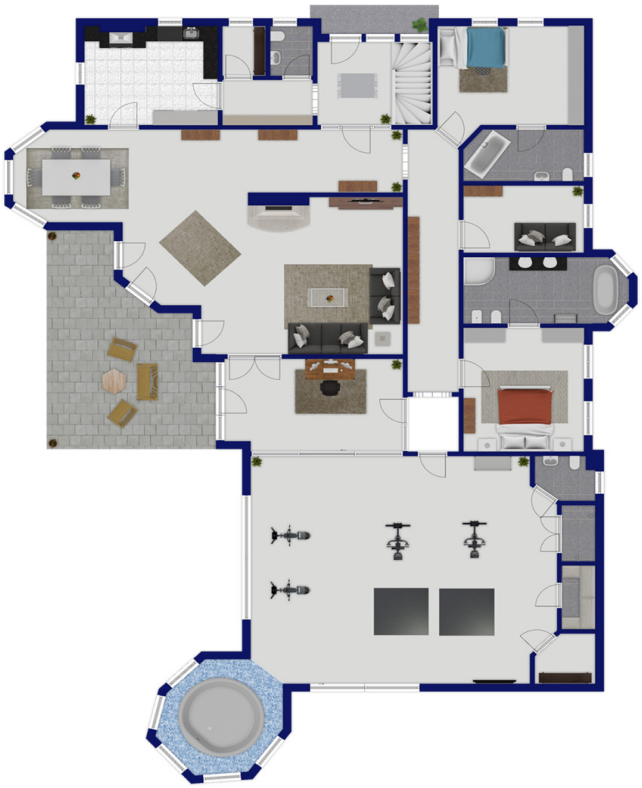
La propriété

CODE DU BIEN: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®

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: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1991, bietet Ihnen auf einer Ebene eine großzügige Wohnfläche von ca. 273 m² und befindet sich auf einem beachtlichen Grundstück von ca. 3363 m². Eingebettet in eine ruhige Randlage, genießt das Anwesen einen ansprechenden Ausblick, wobei zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück nicht vorgesehen ist.

Das Haus besticht durch seine hochwertige Bauweise mit einer beeindruckenden Architektur und einer hochwertigen Naturschiefereindeckung. Eine umlaufende Terrasse ist vom großzügigen Wohn- und Essbereich aus zugänglich. Dieser zentrale Raum wird durch einen charmanten Kachelofen und eine moderne Fußbodenheizung ergänzt, die in der gesamten Immobilie für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Eine hochwertig ausgestattete und zeitlose Einbauküche grenzt direkt an den Essbereich an und ist durchdacht gestaltet, um Ihre kulinarischen Wünsche zu erfüllen. Die zugehörige Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Wohnangebot umfasst zwei Schlafzimmer, beide verfügen über ein eigenes Badezimmer. Zusätzlich sind zwei kleinere Zimmer vorhanden, die flexibel genutzt werden können – sei es als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer. Ein Gäste WC steht ebenfalls zur Verfügung. Der Indoor-Wellnessbereich mit Pool, der derzeit überbaut und vorübergehend stillgelegt ist, bietet Potenzial für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, während ein Whirlpool und eine Sauna Erholung in den eigenen vier Wänden ermöglichen können. Ein Ausbau zu Wohnräumen wäre ebenfalls denkbar.

Das Untergeschoss des Hauses hält zwei geräumige Hobbyräume bereit, die ideal für Freizeitaktivitäten genutzt werden können. Hier befindet sich auch eine funktionale Waschküche mit Einbauküche, zwei Abstellräume sowie der Technik- und Heizungsraum, der mit einer effizienten Ölzentralheizung ausgestattet ist. Zwei große Garagen mit elektrischen Toren und direktem Zugang zum Haus bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Besonderer Wert wurde auf den Komfort und die Sicherheit der Bewohner gelegt, was sich in den praktischen Details wie den elektrischen Rollläden widerspiegelt. Die

Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wartet darauf, Ihnen und Ihrer Familie ein neues Zuhause zu bieten.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich vor Ort von der Größe und Ausstattung dieses Hauses überzeugen.

CODE DU BIEN: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

Détails des commodités

Randlage mit Ausblick
Sehr ruhige Lage
Eine weitere Bebauung ist nicht möglich auf dem Grundstück
Das Grundstück besteht aus:
1.289 m² Wohbaufläche
1.490 m² Landwirtschaftliche Fläche / diese Landwirtschaftliche Fläche darf nicht eingezäunt werden
583 m² Landwirtschaftliche Fläche
Naturschiefereindeckung
Massiv erbaut
273m² Wohnfläche auf einer Ebene
Großer Wellnessbereich mit einem Indoor Pool - aktuell überbaut, bzw. vorübergehend stillgelegt
Potential für weitere Wohnräume ich Bereich des Wellnessbereiches
Whirlpool, Dampfbad
Großer Wohn- & Essbereich mit Zugang zur umlaufenden Terrasse
Kachelofen im Wohnbereich
Fußbodenheizung
Hochwertige zeitlose Einbauküche
Sofort verfügbar

CODE DU BIEN: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

Tout sur l'emplacement

Wolzhausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Breidenbach im Landkreis Marburg-Biedenkopf in Hessen, Deutschland. Der Ort liegt malerisch in einer hügeligen Landschaft, die von Wäldern und Wiesen geprägt ist. Wolzhausen befindet sich etwa 5 Kilometer nordwestlich des Zentrums von Breidenbach und ist über gut ausgebaute Straßen erreichbar.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur, wie Wandern und Radfahren. Wolzhausen selbst hat einen ruhigen, ländlichen Charakter und ist von einer freundlichen Gemeinschaft geprägt. Die Nähe zu Breidenbach ermöglicht es den Bewohnern, die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens zu nutzen, während sie in einer idyllischen und naturnahen Umgebung wohnen. Insgesamt ist Wolzhausen ein attraktiver Ort für Menschen, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf die Vorzüge einer Stadt verzichten zu müssen.

CODE DU BIEN: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.3.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 101.87 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
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 Handelsregisterauszugs, 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: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

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

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

www.von-poll.com