

Allendorf (Eder) / Battenfeld

Idyllique, confortable et charmante - une propriété  
où le souci du détail est primordial !

CODE DU BIEN: 25064006



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

PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.400 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

- 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: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25064006        |
| Surface habitable     | ca. 170 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 6               |
| Salles de bains       | 1               |
| Année de construction | 1792            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 265.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Surface de plancher          | ca. 11 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée                                                        |

CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Informations énergétiques

|                          |                      |                              |                      |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage centralisé | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Gaz                  |                              |                      |

CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld**

# La propriété





CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## La propriété



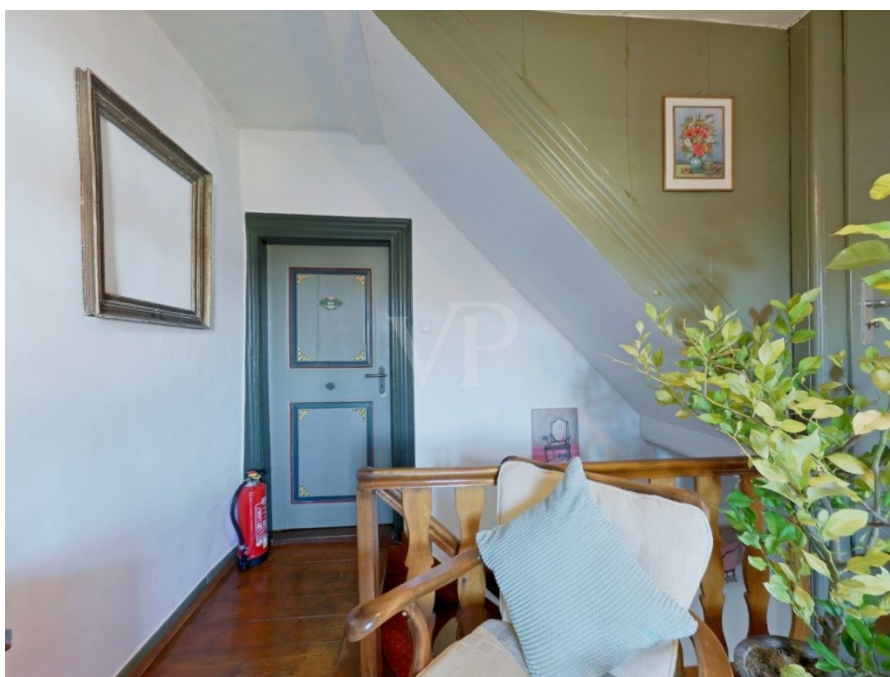
CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld

## Plans d'étage





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

## Une première impression

Charmante maison à colombages en périphérie de la ville, avec un grand jardin et des dépendances. À vendre : une spacieuse propriété classée datant de 1792. Située dans un cadre paisible aux abords de la ville, elle offre de nombreuses possibilités avec environ 170 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain généreux d'environ 2 400 m<sup>2</sup>. Cette propriété est idéale pour les acquéreurs sensibles au charme et à l'histoire d'un bâtiment classé et prêts à investir dans une propriété nécessitant des travaux de rénovation. La maison principale comprend six pièces aux proportions harmonieuses et offre un espace généreux pour une famille ou pour divers usages. Elle dispose d'une salle de bains spacieuse avec douche et baignoire. Les hauts plafonds et la construction historique confèrent aux pièces un caractère unique. Les équipements et les finitions sont standards et le chauffage central assure un confort thermique optimal. Le grand jardin est un atout majeur de cette propriété et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Potager ou jardin d'agrément, laissez libre cours à votre imagination ! Outre les bâtiments principaux, plusieurs dépendances sont disponibles, idéales pour le stockage ou l'aménagement d'un atelier. Ces dépendances élargissent les possibilités offertes par la ferme et soulignent la polyvalence de la propriété. Le bâtiment classé nécessite une rénovation pour retrouver sa splendeur d'antan. Toutefois, une rénovation complète offre également la possibilité d'aménager les intérieurs selon vos envies et de les adapter aux standards de vie actuels. L'alliance du cachet historique et du confort moderne pourrait ici se concrétiser de manière remarquable. Située en périphérie de la ville, la propriété offre un cadre paisible, à l'écart de l'agitation du centre-ville, tout en garantissant un accès facile à toutes les commodités nécessaires telles que les écoles, les commerces et les services médicaux. Pour ceux qui apprécient la valeur et le potentiel d'une ferme historique et sont séduits par l'immensité de la propriété et ses multiples possibilités d'utilisation, cette propriété représente une opportunité unique. Nous vous invitons cordialement à découvrir par vous-même les atouts exceptionnels de ce bien lors d'une visite. Nous serons ravis de vous présenter personnellement cette propriété unique et restons à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

**CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld**

## Tout sur l'emplacement

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 Discounter, 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.



**CODE DU BIEN: 25064006 - 35108 Allendorf (Eder) / Battenfeld**

## Plus d'informations

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

## 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)