

Bad Endbach / Hartenrod

## Du temps en famille avec une vue imprenable !

**CODE DU BIEN: 25064022**



**PRIX D'ACHAT: 210.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 569 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

- 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: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25064022               | Prix d'achat                 | 210.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 132 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 5                      | État de la propriété         | Bon état  |
| Salles de bains        | 2                      | Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                                  |
| Année de construction  | 1985                   |                              |   |
| Place de stationnement | 1 x Garage             |                              |   |

**CODE DU BIEN: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod**

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Huile                |   |                                       |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 11.09.2035           | Consommation finale d'énergie                         | 116.60 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Source d'alimentation                      | Combustible liquide  | Classement énergétique                                | D                                     |
|  |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 1985                                  |

CODE DU BIEN: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod**

## Une première impression

Bienvenue dans votre future maison à Hartenrod ! Cette maison individuelle séduit par son agencement bien pensé, son terrain généreux et sa grande flexibilité d'utilisation. Construite en 1985, cette propriété en excellent état se situe sur un terrain calme d'environ 569 m<sup>2</sup> en périphérie de la ville et est idéale pour les familles recherchant confort et cadre de vie agréable. Avec environ 132 m<sup>2</sup> de surface habitable, la maison offre un espace adapté à différents modes de vie : cinq pièces aux proportions harmonieuses, caractérisées par une conception modulable, sont disponibles. Le plan permet une utilisation comme maison familiale unique et continue, mais peut également être divisé en deux logements distincts, offrant ainsi des possibilités d'aménagement supplémentaires. Le sous-sol, construit en béton armé, garantit un climat intérieur confortable et une grande durabilité. Vous y trouverez une buanderie, des rangements et une salle d'eau. Un abri de jardin complète l'ensemble et offre des possibilités supplémentaires, par exemple comme espace de rangement ou atelier. L'étage supérieur, construit selon une structure à ossature bois, comprend un espace de vie et salle à manger accueillant donnant sur un balcon, idéal pour se détendre et offrant une jolie vue sur la verdure environnante. La cuisine ouverte est entièrement équipée pour la préparation des repas. Outre la pièce de vie principale, on y trouve une chambre/bureau et une salle de bain entièrement équipée et baignée de lumière naturelle. Deux salles de bain, une à chaque étage, garantissent un confort optimal et facilitent le quotidien, même pour plusieurs occupants. La maison est meublée dans un style fonctionnel et contemporain, vous permettant de vous y installer et de vous sentir immédiatement chez vous. Le chauffage central assure une chaleur constante. Un garage offre un stationnement sécurisé pour votre véhicule et un espace de rangement supplémentaire. Située au calme, en périphérie de Hartenrod, cette maison individuelle allie un quartier agréable à un accès facile à toutes les commodités. Elle offre un parfait équilibre entre emplacement idéal, flexibilité et construction robuste. Venez la découvrir ! Nous serons ravis de vous renseigner.

**CODE DU BIEN: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod**

## Tout sur l'emplacement

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 Lädchen, 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.

**CODE DU BIEN: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod**

## 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)