

Bad Endbach / Hartenrod

Familienzeit mit Ausblick!

???????? ??????????: 25064022



???? ??????: 210.000 EUR • ??????????: ca. 132 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 569 m²

??????? ???????: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

?? ??? ??????

???????? ??????????	25064022	????? ???????	210.000 EUR
???????????	ca. 132 m²	??????	?????????????
?????? ???????	?????????????? ??????		????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision
??????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ??????????????	1985		MwSt.) des
?????? ??????????????	1 x ??????		beurkundeten
		????????	Kaufpreises
			????????, ??????,
			?????????????????
			????????, ??????????

??????? ?????????: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	116.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1985

??????? ???????? : 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

?? ????????



??????? ???????: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

?? ????????



???????? ??: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

?? ???????



??????? ??????: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

?? ???????



??????? ???????? : 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

?? ????????



??????? ???????? : 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

?? ????????



??????? ???????: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

?? ????????



??????? ???????: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

?? ????????



??????? ?????????: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

???????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

??? ?????? ??????????

Willkommen zu Ihrem potenziellen neuen Zuhause in Hartenrod – einem Einfamilienhaus, das durch seine durchdachte Raumaufteilung, ein großzügiges Grundstück und seine flexible Nutzbarkeit überzeugt.

Das gepflegte Objekt aus dem Baujahr 1985 befindet sich auf einem ca. 569 m² großen Grundstück in ruhiger Randlage und eignet sich ideal für Familien, die Wert auf Wohnkomfort und eine angenehme Umgebung legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 132 m² bietet das Haus Platz für verschiedenste Lebenssituationen: Insgesamt stehen Ihnen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich durch ihren flexiblen Charakter auszeichnen. Der Grundriss ermöglicht die Nutzung als ein zusammenhängendes Einfamilienhaus, lässt sich jedoch auch in zwei separate Einheiten aufteilen – eine Option, die zusätzlichen individuellen Gestaltungsspielraum eröffnet.

Im Untergeschoss wurde massiver Beton verwendet, was für ein angenehmes Raumklima und Langlebigkeit sorgt. Hier befinden sich unter anderem Funktions- und Abstellräume sowie ein Duschbad. Ein Gartenhaus ergänzt das Angebot und eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Stauraum oder Hobbyraum.

Das Obergeschoss ist in Holzständerbauweise errichtet und überzeugt durch einen einladenden Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, der zum Entspannen einlädt und einen schönen Blick ins Grüne ermöglicht. Die Küche ist offen gestaltet und bietet alles, was zur Zubereitung von Mahlzeiten nötig ist.

Neben dem zentralen Wohnbereich finden sich hier ein weiteres Schlaf- beziehungsweise Arbeitszimmer sowie ein voll ausgestattetes Tageslichtbad.

Die beiden Bäder – jeweils eines auf jeder Etage – sorgen für einen hohen Wohnkomfort und gewährleisten auch bei mehreren Bewohnern einen reibungslosen Tagesablauf.

Die Ausstattung des Hauses ist insgesamt als funktional und zeitgemäß einzustufen, sodass Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können. Die Heizungsanlage des Hauses ist als Zentralheizung ausgeführt und sichert zuverlässige Wärmeversorgung.

Eine Garage bietet sicheren Platz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum.

Die ruhige Lage am Rand von Hartenrod kombiniert angenehme Nachbarschaft mit guter

Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine gelungene Verbindung aus angenehmer Lage, Flexibilität und solider Bauweise. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ???????: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

??? ??? ??? ???????????

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 Lädche, 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.

??????? ?????????: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 116.60 kwh/(m²*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 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.

??????? ?????????: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 7, 35037 Marburg
Tel.: +49 6421 - 69 07 72 0
E-Mail: marburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com