

Biedenkopf

# Kilátás - Béke és csend - Tágas élet egy sokoldalú ingatlanban!

VP azonosító: 24064026



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

VÉTELÁR: 280.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 387 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Áttekintés

VP azonosító	24064026
Hasznos lakótér	ca. 190 m²
Szobák	7
Fürdőszobák	1
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	280.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.08.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	206.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Alaprajzok



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

## Az első benyomás

Ez a tágas, körülbelül 190 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkező, két szinten elosztott ház bőséges helyet kínál egy család vagy két különálló lakás számára. Csendes, vidéki környezetben található, akadálytalan kilátással a környező vidékre. Az 1977-ben épült házhoz 2005-ben pincebővítést építettek, amely további lakóteret és egy nagy teraszt hozott létre panorámás kilátással. A jól karbantartott ingatlan masszív szerkezetű, fűtését olajtűzelésű központi fűtés, valamint a nappaliban egy hangulatos fatűzelésű kályha biztosítja. A földszinti lakásban konyha és fürdőszoba található, az alagsorban pedig önálló lakás kialakítására is lehetőség van. Ez az alagsor további négy szobát és egy mosdóval ellátott WC-t tartalmaz; mind a négy szobában már találhatóak csatlakozások egy különálló fürdőszoba (beleértve a mosógép és szárítógép csatlakozásait) és egy külön konyha számára. A nagy kert nyugodt kültéri teret biztosít, és számos lehetőséget kínál a szabadidőre. Különös vonzeró a nagy terasz, amely mind a nappaliból, mind a hálószobából megközelíthető. Itt élvezheti az idilli környezetet, és pihentető órákat tölthet a szabadban. Az ingatlan lenyűgöző sokoldalú felhasználási lehetőségeivel és a város szélén, csendes elhelyezkedésének köszönhetően magas rekreációs értékével. Összességében az ingatlan vonzó ajánlat azoknak a vásárlóknak, akik tágas, sok szobát kínáló lakást keresnek gyönyörű kerttel. Az ingatlan jól karbantartott, és központi, mégis csendes elhelyezkedésének köszönhetően kellemes lakókörnyezetet kínál. Az ingatlan megegyezés szerint bérelhető, és lehetőség van a berendezés saját igényei szerint történő átalakítására.

VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

## Minden a helyszínról

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.



**VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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