

Bad Endbach / Hartenrod

## Családi idotöltés kilátással!

VP azonosító: 25064022



VÉTELÁR: 210.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 569 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

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

VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Áttekintés

VP azonosító	25064022
Hasznos lakótér	ca. 132 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1985
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	210.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.09.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	116.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1985



VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Az ingatlan





VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Az ingatlan





VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Az ingatlan





VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Az ingatlan





VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Az ingatlan





VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod**

## Az első benyomás

Üdvözljük leendő új otthonában Hartenrodban – egy családi házban, amely átgondolt elrendezésével, nagyvonalú telekkel és rugalmas felhasználhatóságával nyugodt le. Az 1985-ben épült, jól karbantartott ingatlan egy csendes, körülbelül 569 m<sup>2</sup>-es telken fekszik a város szélén, és ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a kényelmes lakhatást és a kellemes környezetet. A körülbelül 132 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel a ház sokféle életstílushoz kínál teret: Összesen öt arányos szoba áll rendelkezésre, amelyeket rugalmas kialakítás jellemez. Az alaprajz lehetővé teszi az egyetlen, összefüggő családi házként való használatot, de két különálló egységre is osztható – ez a lehetőség további egyedi kialakítási lehetőségeket kínál. Az alagsorban tömör betont használtak, amely biztosítja a kellemes beltéri klímát és a hosszú élettartamot. Itt találhatóak háztartási és tárolóhelyiségek, valamint egy zuhanyzó. Egy kerti fészert teszi teljessé a kínálatot, és további lehetőségeket kínál, például tárolóhelyiségként vagy hobbiszobaként. A felső emelet favázis szerkezetű, és egy hívogató nappali-étkezőt kínál, ahonnan egy erkélyre lehet kijutni, amely tökéletes a kikapcsolódásra, és gyönyörű kilátást nyújt a környező zöldterületre. A nyitott konyha teljesen felszerelt mindennel, ami az étkezés elkészítéséhez szükséges. A központi nappali mellett található még egy hálószoba/dolgozószoba és egy teljesen felszerelt, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba. Két fürdőszoba – mindkét szinten egy – biztosítja a magas szintű kényelmet és megkönnyíti a mindennapi rutint, még több lakó számára is. A ház funkcionális és modern stílusban van berendezve, így otthon érezheti magát a beköltözéskor. A központi fűtési rendszer megbízható meleget biztosít. A garázs biztonságos parkolást kínál a járművének, és további tárolóhelyet. A Hartenrod szélén található csendes elhelyezkedés a kellemes környéket ötvözi az összes alapvető szolgáltatás könnyű elérhetőségével. Ez a családi ház a kényelmes elhelyezkedés, a rugalmasság és a masszív szerkezet sikeres keverékét kínálja. Gyozzadjon meg róla saját szemével – várjuk jelentkezését, és örömmel adunk további információkat.

VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod**

## Minden a helyszínról

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.



**VP azonosító: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod**

## További információ / adatok

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 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: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## 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](mailto:marburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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