

Biedenkopf

## Vista - Pace e tranquillità - Spazio abitativo in una proprietà versatile!

Codice oggetto: 24064026



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

PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 387 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24064026
Superficie netta	ca. 190 m²
Vani	7
Bagni	1
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	280.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	31.08.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	206.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La proprietà





Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La proprietà



Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La proprietà





Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La proprietà





Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La proprietà



Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La proprietà





Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La proprietà





Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

## Una prima impressione

Questa spaziosa metà di casa, con circa 190 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su due piani, offre ampio spazio per una famiglia o due unità separate. Situata in un tranquillo contesto rurale, la proprietà vanta una vista ininterrotta sulla campagna circostante. Costruita nel 1977, la casa dispone di un ampliamento del seminterrato aggiunto nel 2005, che crea ulteriore spazio abitativo e un'ampia terrazza con vista panoramica. La proprietà, ben tenuta, è di solida costruzione ed è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio e da un'accogliente stufa a legna nella zona giorno. L'appartamento al piano terra comprende una cucina e un bagno, mentre il seminterrato offre la possibilità di creare un appartamento indipendente. Il seminterrato comprende quattro stanze aggiuntive e un WC con lavandino; gli allacciamenti per un bagno separato (inclusi gli allacciamenti per lavatrice e asciugatrice) e una cucina separata sono già predisposti in ciascuna delle quattro stanze. Un ampio giardino offre uno spazio esterno tranquillo e diverse possibilità per vivere all'aperto. Un punto di forza particolare è l'ampia terrazza, accessibile sia dal soggiorno che dalla camera da letto. Qui potrete godervi l'idilliaco paesaggio circostante e trascorrere ore di relax all'aria aperta. L'immobile colpisce per le sue molteplici possibilità di utilizzo e l'elevato valore ricreativo offerto dalla sua posizione tranquilla ai margini della città. Nel complesso, l'immobile si presenta come un'offerta interessante per gli acquirenti alla ricerca di un appartamento spazioso con ampi spazi e un bellissimo giardino. L'immobile è ben curato e, grazie alla sua posizione centrale ma tranquilla, offre un ambiente abitativo piacevole. L'immobile è disponibile su richiesta e c'è la possibilità di personalizzare l'arredamento in base alle proprie preferenze.

Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24064026 - 35216 Biedenkopf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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