

Bad Endbach / Hartenrod

## Tempo in famiglia con vista!

*Codice oggetto: 25064022*



PREZZO D'ACQUISTO: 210.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 569 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

- 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: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25064022    |
| Superficie netta    | ca. 132 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 5           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1985        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 210.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone                          |

Codice oggetto: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 116.60 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.09.2035           | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1985                                |

Codice oggetto: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La proprietà



Codice oggetto: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La proprietà



Codice oggetto: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La proprietà



Codice oggetto: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La proprietà



Codice oggetto: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La proprietà



Codice oggetto: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La proprietà



Codice oggetto: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La proprietà



Codice oggetto: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## La proprietà



Codice oggetto: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Planimetrie



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: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra potenziale nuova casa a Hartenrod: una casa indipendente che colpisce per la sua disposizione ben studiata, l'ampio terreno e la flessibilità d'uso. Costruita nel 1985, questa proprietà ben tenuta sorge su un tranquillo terreno di circa 569 m<sup>2</sup> ai margini della città ed è ideale per famiglie che apprezzano il comfort abitativo e un ambiente piacevole. Con circa 132 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, la casa offre spazio per una varietà di stili di vita: sono disponibili in totale cinque stanze ben proporzionate, caratterizzate da un design flessibile. La planimetria consente l'utilizzo come casa unifamiliare, ma può anche essere divisa in due unità separate, un'opzione che offre ulteriori possibilità di progettazione personalizzata. Nel seminterrato è stato utilizzato cemento armato, garantendo un clima interno confortevole e una lunga durata. Qui troverete locali di servizio e ripostigli, oltre a un bagno con doccia. Una casetta da giardino completa l'offerta e offre ulteriori possibilità, ad esempio come ripostiglio o sala hobby. Il piano superiore è realizzato con struttura in legno e dispone di un'accogliente zona giorno e pranzo con accesso a un balcone, perfetto per il relax e con una splendida vista sul verde circostante. La cucina a pianta aperta è completamente attrezzata con tutto il necessario per la preparazione dei pasti. Oltre alla zona giorno centrale, c'è un'altra camera da letto/studio e un bagno completamente attrezzato con luce naturale. Due bagni, uno per piano, garantiscono un elevato livello di comfort e facilitano la routine quotidiana, anche per più occupanti. La casa è arredata in uno stile funzionale e contemporaneo, permettendovi di entrare e sentirvi come a casa. Il sistema di riscaldamento centralizzato fornisce un calore affidabile. Un garage offre un parcheggio sicuro per il vostro veicolo e ulteriore spazio di stoccaggio. La posizione tranquilla ai margini di Hartenrod unisce un quartiere piacevole con un facile accesso a tutti i servizi essenziali. Questa casa indipendente offre un mix riuscito di posizione comoda, flessibilità e costruzione solida. Convincetevi di persona: non vediamo l'ora di sentirvi e saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni.

Codice oggetto: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25064022 - 35080 Bad Endbach / Hartenrod

## 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)