

Biedenkopf

# Klassische & Charmante Immobilie in Biedenkopf!

Objektnummer: 25064013



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

KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 572 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25064013
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1924
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	260.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	379.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.04.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1924

Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

## Die Immobilie



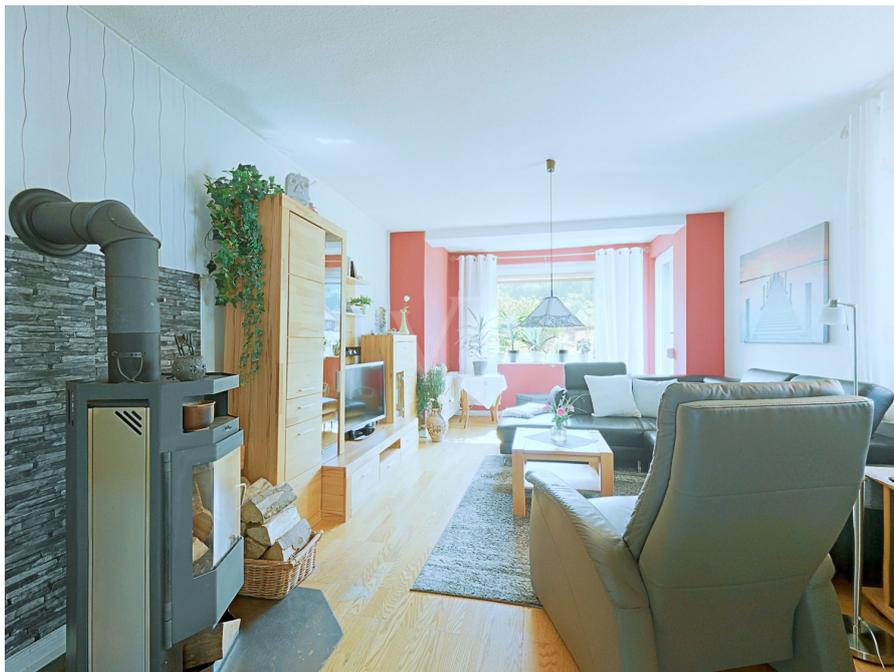
Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

## Die Immobilie



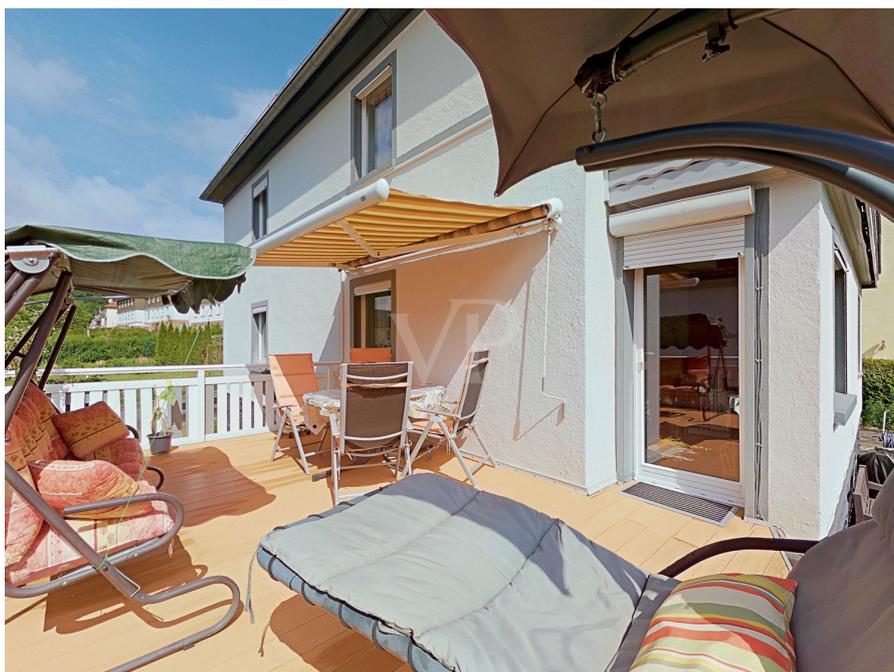
Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf**

## Ein erster Eindruck

Dieses klassische Wohnhaus, erbaut im Jahr 1924, präsentiert sich nach umfassender Modernisierung auf einem großzügigen Grundstück von etwa 572 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie sechs Zimmer und drei Badezimmer, welche eine flexible Nutzung und viel Raum für die ganze Familie ermöglichen.

Durch die Möglichkeit, zwei Wohneinheiten einzurichten, ist das Haus sowohl für große Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen ideal geeignet. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und besticht durch eine gepflegte Erscheinung.

Im Inneren des Hauses erwarten Sie zwei Einbauküchen, zwei der drei Badezimmer wurden umfassend saniert und entsprechen daher den zeitgemäßen Anforderungen an Komfort und Funktionalität.

Besonders hervorzuheben ist der Hobbyraum im Untergeschoss. Dieser Bereich ist mit einem eigenen Badezimmer und einem separaten Außeneingang ausgestattet und kann ideal als Gästebereich oder Homeoffice genutzt werden. Die Kunststoff- und Holz-Isolierglasfenster, die aus verschiedenen Baujahren stammen, sorgen für ein helles und freundliches Ambiente in allen Räumen und garantieren eine gute Energieeffizienz. Im Wohnbereich ist ein Kaminofenanschluss vorhanden, der für gemütliche Stunden im Winter genutzt werden kann.

Von hier gibt es einen Zugang zur Terrasse, welche einen herrlichen Blick ins Grüne und auf das Biedenkopf Schloss bietet. Die Terrasse führt direkt in den gepflegten Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Spielfläche für Kinder, zum Gärtnern oder für entspannte Stunden im Freien.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Qualität, die durch die Wahl hochwertiger Materialien ergänzt wird. Die Heizung des Gebäudes erfolgt über einer Gaszentralheizung, die im Jahr 2021 erneuert wurde, was zu einem energieeffizienten Betrieb beiträgt. Die Naturschieferendeckung des Daches verleiht dem Haus eine zeitlose Eleganz und rundet das Gesamtbild stilvoll ab.

Diese Immobilie bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten und ein komfortables Wohnenerlebnis. Ein Besichtigungstermin kann dabei helfen, sich von den Vorzügen dieses Hauses selbst zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Termin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

## Ausstattung und Details

2 Wohneinheiten möglich  
Sehr gepflegt  
2 Einbauküchen  
Balkon  
Terrasse mit Zugang zum Garten  
Garage  
Gaszentralheizung aus 2021  
2 sanierte Bäder  
Kunststoff- & Holz Isoglasfenster aus verschiedenen Baujahren  
Kunstschiefereindeckung  
Ruhige Lage  
Hobbyraum/Gästebereich/Büro mit Badezimmer und Außeneingang im Untergeschoss  
Kaminofenanschluss  
Schöner Garten

**Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf**

## Alles zum Standort

Im oberen Lahntal - in einer der schönsten Mittelgebirgslandschaften Hessens - liegt die Stadt Biedenkopf.

Der Luftkurort zählt mit seinen acht Stadtteilen Breidenstein, Dexbach, Eckelshausen, Engelbach, Katzenbach, Kombach, Wallau und Weifenbach rund 14.000 Einwohner.

Die vom Landgrafenschloss überragte Stadt blickt auf eine 750-jährige wechselvolle Geschichte zurück.

Sie war bis zur Vereinigung mit dem Landkreis Marburg 1974 Kreisstadt des Landkreises Biedenkopf und kann als Hauptstadt des historischen Hinterlandes angesehen werden, das heute teilweise in anderen Landkreisen liegt.

Die Stadt ist sehr unterschiedlich strukturiert. Den eher dörflich und landwirtschaftlich geprägten Stadtteilen Dexbach, Eckelshausen, Engelbach, Katzenbach, Kombach und Weifenbach stehen die Gewerbe- und Industriestandorte Biedenkopf, Breidenstein und Wallau gegenüber.

Biedenkopf, im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen als Mittelzentrum ausgewiesen, ist mit zentralen Einrichtungen wie Krankenhaus und allen Schulformen (Grund- und Hauptschule, Realschule mit Förderstufe, Gymnasium, Berufliche Schulen und einer Außenstelle der Technischen Hochschule Mittelhessen) sehr gut ausgestattet. Hinzu kommt die gute Verkehrsanbindung der Stadt an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz. Alle Stadtteile sind durch Buslinien miteinander verbunden.

Durch eine Vielzahl kleiner und mittlerer Gewerbe- und Industriebetriebe verfügt die Stadt über einen guten Mix aus gewerblicher und industrieller Produktion. Einige Unternehmen haben mit ihren Produkten Weltruf erlangt.

Entfernung Dillenburg: ca. 30 km

Entfernung Marburg: ca. 30 km

Entfernung Gießen: ca. 60 km

Entfernung Siegen: ca. 60 km

Entfernung Frankfurt: ca. 110 km

**Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 379.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25064013 - 35216 Biedenkopf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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