

Biedenkopf

# Klassische & Charmante Immobilie in Biedenkopf!

???????? ?????: 25064013



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

???? ?????: 260.000 EUR • ?????: ca. 140 m<sup>2</sup> • ?????: 6 • ????? ??: 572 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

?? ??? ??????

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????? | 25064013                  |
| ???????????         | ca. 140 m²                |
| ????? ??????        | ????????????????<br>????? |
| ?????????           | 6                         |
| ?????????           | 3                         |
| ????? ????????????? | 1924                      |
| ????? ????????????? | 1 x ??????                |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                   | 260.000 EUR                                                                           |
| ?????                           | ????????????<br>????????????????                                                      |
| ???????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????<br>?????????????      | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>??????? | ca. 70 m²                                                                             |
| ???????                         | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ????????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

????????????? ??????????

|                                                    |                     |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????              | ???????? ???????<br>???????????                                              | 379.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 14.04.2035          | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????              | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1924           |

??????? ?????????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

?? ????????



??????? ???????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

?? ????????



???????? ?????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

?? ???????



??????? ???????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

?? ????????



???????? ??: 25064013 - 35216 Biedenkopf

?? ???????



??????? ???????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

?? ???????



???????? ?????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

?? ???????



??????? ???????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

?? ????????



???????? ??: 25064013 - 35216 Biedenkopf

?? ???????



??????? ???????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

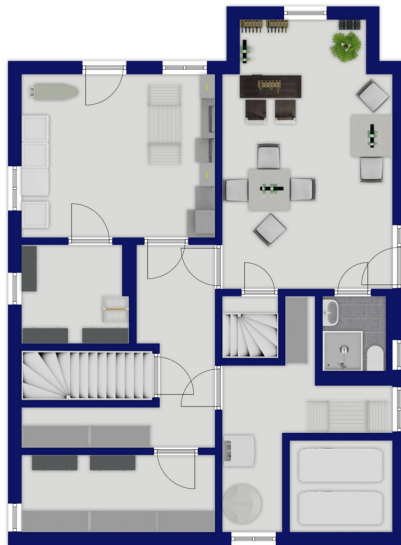
?? ????????



??????? ???????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

??? ?????? ?????????

Dieses klassische Wohaus, erbaut im Jahr 1924, präsentiert sich nach umfassender Modernisierung auf einem großzügigen Grundstück von etwa 572 m². Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² 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 Naturschiefereindeckung des Daches verleiht dem Haus eine zeitlose Eleganz und rundet das Gesamtbild stilvoll ab. Diese Immobilie bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten und ein komfortables Wohnerlebnis. 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.

??????? ???????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

??????????????? ??? ?????????

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

??????? ?????????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

??? ??? ??? ???????????

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

??????? ?????????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 379.00 kwh/(m²\*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 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.

??????? ?????????: 25064013 - 35216 Biedenkopf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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