

Breidenbach / Wolzhausen

# Leben & Genießen in ruhiger Aussichtslage!

Objektnummer: 24064031



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

KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 272,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3.362 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

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

Objektnummer: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24064031
Wohnfläche	ca. 272,69 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1991
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	101.87 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.03.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1991, bietet Ihnen auf einer Ebene eine großzügige Wohnfläche von ca. 273 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem beachtlichen Grundstück von ca. 3363 m<sup>2</sup>. Eingebettet in eine ruhige Randlage, genießt das Anwesen einen ansprechenden Ausblick, wobei zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück nicht vorgesehen ist.

Das Haus besticht durch seine hochwertige Bauweise mit einer beeindruckenden Architektur und einer hochwertigen Naturschieferedeckung. Eine umlaufende Terrasse ist vom großzügigen Wohn- und Essbereich aus zugänglich. Dieser zentrale Raum wird durch einen charmanten Kachelofen und eine moderne Fußbodenheizung ergänzt, die in der gesamten Immobilie für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Eine hochwertig ausgestattete und zeitlose Einbauküche grenzt direkt an den Essbereich an und ist durchdacht gestaltet, um Ihre kulinarischen Wünsche zu erfüllen. Die zugehörige Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Wohnangebot umfasst zwei Schlafzimmer, beide verfügen über ein eigenes Badezimmer. Zusätzlich sind zwei kleinere Zimmer vorhanden, die flexibel genutzt werden können – sei es als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer. Ein Gäste WC steht ebenfalls zur Verfügung. Der Indoor-Wellnessbereich mit Pool, der derzeit überbaut und vorübergehend stillgelegt ist, bietet Potenzial für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, während ein Whirlpool und eine Sauna Erholung in den eigenen vier Wänden ermöglichen können. Ein Ausbau zu Wohnräumen wäre ebenfalls denkbar.

Das Untergeschoss des Hauses hält zwei geräumige Hobbyräume bereit, die ideal für Freizeitaktivitäten genutzt werden können. Hier befindet sich auch eine funktionale Waschküche mit Einbauküche, zwei Abstellräume sowie der Technik- und Heizungsraum, der mit einer effizienten Ölzentralheizung ausgestattet ist. Zwei große Garagen mit elektrischen Toren und direktem Zugang zum Haus bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Besonderer Wert wurde auf den Komfort und die Sicherheit der Bewohner gelegt, was sich in den praktischen Details wie den elektrischen Rollläden widerspiegelt. Die

Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wartet darauf, Ihnen und Ihrer Familie ein neues Zuhause zu bieten.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich vor Ort von der Größe und Ausstattung dieses Hauses überzeugen.

Objektnummer: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

## Ausstattung und Details

Randlage mit Ausblick

Sehr ruhige Lage

Eine weitere Bebauung ist nicht möglich auf dem Grundstück

Das Grundstück besteht aus:

1.289 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

1.490 m<sup>2</sup> Landwirtschaftliche Fläche / diese Landwirtschaftliche Fläche darf nicht eingezäunt werden

583 m<sup>2</sup> Landwirtschaftliche Fläche

Naturschiefereindeckung

Massiv erbaut

273m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene

Großer Wellnessbereich mit einem Indoor Pool - aktuell überbaut, bzw. vorübergehend stillgelegt

Potential für weitere Wohnräume im Bereich des Wellnessbereiches

Whirlpool, Dampfbad

Großer Wohn- & Essbereich mit Zugang zur umlaufenden Terrasse

Kachelofen im Wohnbereich

Fußbodenheizung

Hochwertige zeitlose Einbauküche

Sofort verfügbar

Objektnummer: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

## Alles zum Standort

Wolzhausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Breidenbach im Landkreis Marburg-Biedenkopf in Hessen, Deutschland. Der Ort liegt malerisch in einer hügeligen Landschaft, die von Wäldern und Wiesen geprägt ist. Wolzhausen befindet sich etwa 5 Kilometer nordwestlich des Zentrums von Breidenbach und ist über gut ausgebaute Straßen erreichbar.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur, wie Wandern und Radfahren. Wolzhausen selbst hat einen ruhigen, ländlichen Charakter und ist von einer freundlichen Gemeinschaft geprägt. Die Nähe zu Breidenbach ermöglicht es den Bewohnern, die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens zu nutzen, während sie in einer idyllischen und naturnahen Umgebung wohnen. Insgesamt ist Wolzhausen ein attraktiver Ort für Menschen, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf die Vorzüge einer Stadt verzichten zu müssen.

Objektnummer: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.87 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
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 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: 24064031 - 35236 Breidenbach / Wolzhausen

## 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)