

Neuental / Waltersbrück

Ihr Traum vom Eigenheim - gepflegt, solide & vielseitig auf einem großen Grundstück!

Property ID: 25064015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.145 m²

Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

At a glance

Property ID	25064015
Living Space	ca. 156 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1961
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	235.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	266.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.06.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

The property



Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

The property



Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

The property



Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

The property



Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

The property



Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

The property



Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

The property



Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

The property



Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

The property



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1961, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1145 m² erstreckt. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 156 m² und verteilt sich geschickt auf 5 Zimmer, die viel Raum zur Entfaltung bieten.

Der Anbau erfolgte im Jahr 1971, wobei ein zusätzliches Wohnzimmer sowie eine Garage hinzugefügt wurden. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutzflächen, die vielfältig genutzt werden können, sei es als Lagerraum oder als Hobbykeller.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2013 auf moderne Brennwerttechnik umgestellt, wobei auch die Öltanks erneuert wurden. Somit ist für effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung gesorgt. Die Immobilie besticht durch ihre massive Bauweise und gepflegte Ausstattungsqualität.

Das barrierefreie Badezimmer wurde im Jahr 2015 umgebaut, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden und bietet Komfort für alle Lebenssituationen.

Der großzügige Garten bietet Raum für Freizeitaktivitäten im Freien sowie Entspannung. Die gepflegte Außenanlage lädt mit zwei Terrassen, eine davon ist überdacht, zum Verweilen ein. Diese bieten Ihnen die Möglichkeit, sowohl sonnige als auch schattige Plätze zu genießen.

Das zusätzliche Nebengebäude aus dem Jahr 1961 bietet weiteren Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine angenehme Nachbarschaft sowie Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in der Nähe.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

Details of amenities

Baujahr 1961 / Anbau 1971 in Form eines Wohnzimmers und einer Garage

Voll unterkellert

Glasfaseranschluss vorhanden

Heizungsanlage Brennwerttechnik aus 2012

Massive & Solide Bauweise

Nebengebäude aus 1961

Großer Garten

Einbauküche

2 Terrassen / 1 überdacht

Sehr schöne & gepflegte Außenanlage

Barrierefreier Badumbau 2015

Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

All about the location

Neuental-Waltersbrück liegt in Hessen, im Landkreis Schwalm-Eder-Kreis, und zeichnet sich durch seine ruhige und ländliche Atmosphäre aus. Der Ort ist gut an die umliegenden Städte angebunden: Die Autobahn A49 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine schnelle Verbindung nach Kassel, Marburg, Frankfurt, Göttingen und Fulda ermöglicht. Die nächsten größeren Städte sind Schwalmstadt und Homberg/Efze, die mit dem Auto in etwa 15 Minuten erreichbar ist.

Öffentliche Einrichtungen der Gemeinde Neuental umfassen einen Kindergarten, eine Grundschule, einen Dorfladen sowie eine Feuerwehr & Gastronomieangebote. Für weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind die umliegenden Orte gut angebunden.

Freizeitaktivitäten bieten sich durch die naturnahe Umgebung an: Wanderwege, Radwege und Naherholungsgebiete laden zu Aktivitäten im Freien ein. Der nahegelegene Knüllwald bietet zudem Möglichkeiten für Spaziergänge, Mountainbiking und Naturerkundungen. Der Ferienpark Neuenhainer See ist nur ca. 6 km entfernt und bietet hervorragende Bedingungen zur Freizeitgestaltung.

Entdecken Sie die unberührte Natur und die faszinierende Vielfalt des Nationalparks Kellerwald – ein Paradies für Naturliebhaber, Wanderer und Erholungssuchende - direkt vor Ihrer Haustür!

Besonderheiten des Ortes sind seine idyllische Lage inmitten der Natur, die Gemeinschaftsveranstaltungen und das dörfliche Miteinander. Waltersbrück ist lebenswert durch seine ruhige Atmosphäre, die gute Anbindung an größere Städte und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 266.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

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.

Property ID: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com