

Wohratal / Halsdorf

## Renovierungsbedürftiges Liebhaberobjekt: einfaches Haus mit Charme & Potential

Objektnummer: 24064025



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

KAUFPREIS: 115.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 888 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24064025 - 35288 Wohratal / Halsdorf

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

Objektnummer: 24064025 - 35288 Wohratal / Halsdorf

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24064025      |
| Wohnfläche   | ca. 210 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 10            |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1868          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 115.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Ausstattung           | Gäste-WC                                                                  |

Objektnummer: 24064025 - 35288 Wohratal / Halsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |                                |
|-------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Öl             |                |                                |

Objektnummer: 24064025 - 35288 Wohratal / Halsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064025 - 35288 Wohratal / Halsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064025 - 35288 Wohratal / Halsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064025 - 35288 Wohratal / Halsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064025 - 35288 Wohratal / Halsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064025 - 35288 Wohratal / Halsdorf

## Die Immobilie



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](mailto:marburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 24064025 - 35288 Wohratal / Halsdorf

## 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: 24064025 - 35288 Wohratal / Halsdorf

## Ein erster Eindruck

Das großzügige Einfamilienhaus befindet sich auf einem schönen Grundstück und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Wohnhaus gehören auch eine geräumige Scheune, ein Garten und eine Hoffläche zur Immobilie. Das Objekt besticht durch seine Größe, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der sofortigen Verfügbarkeit. Das Haus verfügt über eine einfache Ausstattung und ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Mit insgesamt 210 Quadratmetern Wohnfläche und 888 Quadratmetern Grundstücksfläche bietet das Anwesen genügend Platz für eine große Familie oder interessante Umbauprojekte. Im Inneren des Hauses befinden sich zahlreiche Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Die Raumaufteilung lässt Spielraum für individuelle Wohnideen und die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Gegend und bietet somit eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Umgebung ist geprägt von Natur und Ruhe, was ideal ist für Personen, die dem stressigen Stadtleben entfliehen möchten. Die vielseitig nutzbare Scheune kann für verschiedene Zwecke genutzt werden, sei es als Lagerfläche, Werkstatt oder Garagenersatz. Der Garten und die Hoffläche bieten viel Platz für Aktivitäten im Freien und laden zum Entspannen und Genießen ein. Zusammenfassend handelt es sich um eine Immobilie mit großem Potenzial, die dank ihrer Größe, Lage und Ausstattung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den Möglichkeiten dieses Anwesens überzeugen zu lassen.

Objektnummer: 24064025 - 35288 Wohratal / Halsdorf

## Ausstattung und Details

Große Immobilie  
Nebengebäude  
Werkstatt  
Gewölbekeller  
Hohe Decken

Objektnummer: 24064025 - 35288 Wohratal / Halsdorf

## Alles zum Standort

Die erste bekannte Erwähnung Halsdorfs erfolgte in einer zwischen 780 und 802 datierten Urkunde als „Habelescendorf“ im Urkundenbuch des Klosters Fulda. In dieser Zeit bestand das Dorf wahrscheinlich nur aus ein paar Häusern, vielleicht sogar nur aus einem einzelnen Gehöft. Der Ort kann damit eine über 1200-jährige Geschichte vorweisen und gehört zu den ältesten (nachgewiesenen) Orten der Region. Halsdorf verfügt über ein reges Vereinsleben. Diese Vereine erhalten die dörfliche Kultur, fördern die Jugendarbeit oder sorgen mit zahlreichen Veranstaltungen für Abwechslung im Dorf. Verkehrsmäßig angeschlossen ist Halsdorf über die Landesstraße 3073 und die Bundesstraße 3. Bis 1981 war Halsdorf Haltepunkt der Wohratalbahn. Das ehemalige Bahnhofsgebäude von Halsdorf wurde nach der Streckenstilllegung 1981 zu einem Wohnhaus umgebaut.[1] Unmittelbar am Bahnhofsgebäude führt der Hessische Fernradweg R6 vorbei.

Objektnummer: 24064025 - 35288 Wohratal / Halsdorf

## Sonstige Angaben

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: 24064025 - 35288 Wohratal / Halsdorf

## 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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