

Neuental / Waltersbrück

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

Número de propiedad: 25064015



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

PRECIO DE COMPRA: 235.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 156 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.145 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25064015          |
| Superficie habitable | ca. 156 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 5                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 1961              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 235.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 100 m²                                                                |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 24.06.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 266.50 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1961                   |

Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## La propiedad



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)

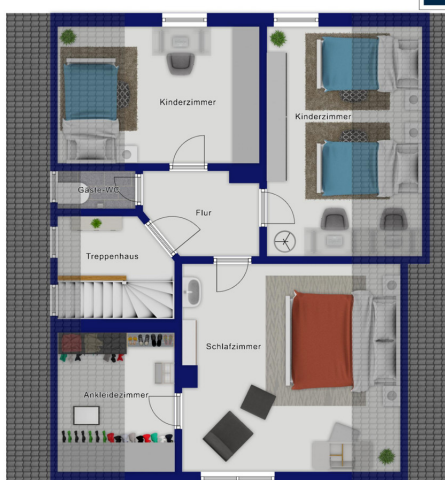
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1961, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1145 m<sup>2</sup> erstreckt. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> 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!

Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 266.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25064015 - 34599 Neuental / Waltersbrück

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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