

Bad Endbach / Bottenhorn

# Maisonette Wohnung & Baugrundstück - ein sehr außergewöhnliches Angebot!

Objektnummer: 25064012



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

KAUFPREIS: 150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

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

Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25064012                  |
| Wohnfläche   | ca. 124 m²                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1958                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 150.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 281.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.01.2031     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1958           |

Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Die Immobilie



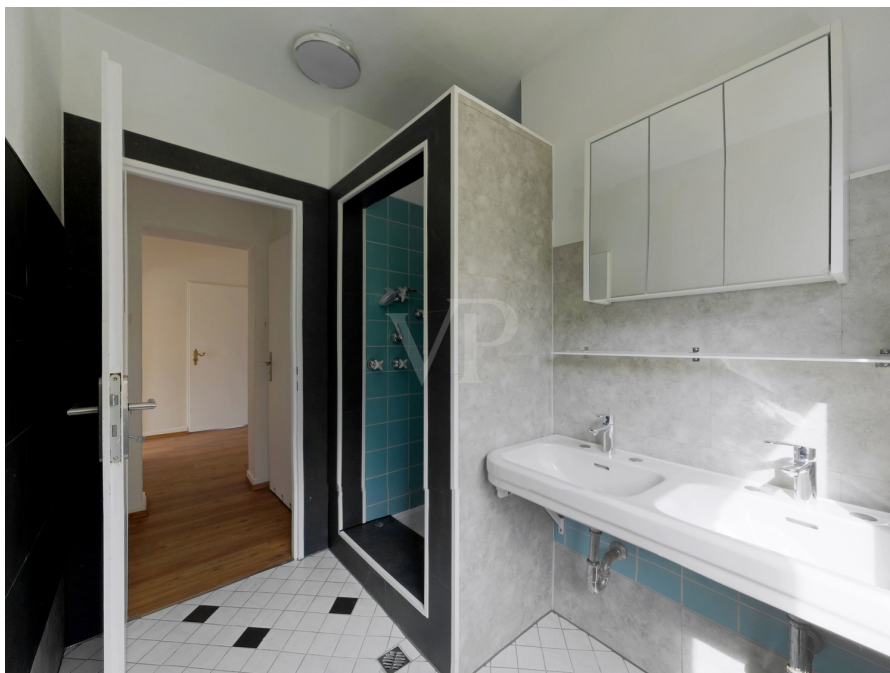
Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



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: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Maisonette-Eigentumswohnung in einem im Jahre 1958 erbauten Zwei-Parteien-Haus. Die Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> und bietet eine ideale Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, sodass ausreichend Platz für eine Familie oder eine Wohngemeinschaft vorhanden ist.

Mit zwei Badezimmern ist ein hoher Komfort sowohl im Alltag als auch für Gäste gegeben. Ein Highlight dieser Immobilie sind die beiden Balkone, die eine zusätzliche Wohnqualität bieten und sowohl vom Wohnbereich als auch von der Diele und Küche zugänglich sind.

Die im Jahr 2022, erneuerte Ölbrennwertheizung trägt zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei und bietet eine wirtschaftliche Heizlösung. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet.

Direkt zur Wohnung gehört eine Garage, die Platz für ein Fahrzeug bietet, sowie zwei Abstellräume im Keller die Stauraum für alltägliche Gegenstände. Die Besonderheit dieser Immobilie liegt in ihrem gemeinschaftlichen Hausgrundstücksanteil von 50%, der einen attraktiven abgeteilten Gartenbereich beinhaltet. Dieser kann für Freizeitaktivitäten oder als Rückzugsort genutzt werden.

Zudem ist ein weiteres Baugrundstück mit einer Fläche von 585 m<sup>2</sup> im Kaufpreis enthalten, was zukünftige Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Das zusätzliche Grundstück befindet sich direkt am Haus.

Das Haus wurde fortwährend modernisiert, um den aktuellen Wohnstandards gerecht zu werden. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählt die Erneuerung der Dacheindeckung und der Isoglasfenster. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und bietet die Möglichkeit, das Dachgeschoss separat zu nutzen oder in zwei Einheiten zu teilen, was eine flexible Nutzung ermöglicht.

Da sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand präsentiert, ist ein sofortiger Einzug ohne größere Renovierungsmaßnahmen möglich. Potentiale für individuelle Anpassungen und Gestaltungen sind dennoch gegeben, um die Wohnung nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Zögern Sie nicht, sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Immobilie zu machen. Eine Besichtigung kann Ihnen dabei helfen, das volle Potenzial dieser Wohnung zu erkennen und die Vorzüge der Lage, Ausstattung und Raumaufteilung persönlich zu erleben. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und weitere Informationen zu erhalten. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese interessante Immobilie vorstellen zu dürfen.



Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Ausstattung und Details

Maisonette Eigentumswohnung

2 Balkone

2 Bäder

Küche mit Einbauküche

2 Bäder

2 separate WC`s

Garage

50% Anteil am Hausgrundstück mit einem Gartenbereich

Zusätzlich Nachbargrundstück/Baugrundstück mit einer Fläche von 585m<sup>2</sup> inklusive

2 Parteien im Haus

Haus fortwährend modernisiert

sofort verfügbar

Dachgeschoss separat nutzbar / Teilung in zwei Einheiten möglich

Ölbrennwertheizung aus 2022

Dacheindeckung & Fassadenanstrich ca. 2012 erneuert

Abstellraum/Gewächshaus im Untergeschoss mit direktem Zugang um eigenen Gartenanteil als Sondereigentum!

Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Alles zum Standort

Bad-Endbach-Bottenhorn ist ein malerischer Stadtteil der Gemeinde Bad Endbach im Landkreis Marburg-Biedenkopf in Hessen. Umgeben von einer idyllischen Landschaft, bietet der Ort eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre, ideal für Familien und Naturliebhaber.

In Bottenhorn finden Sie eine gute Grundversorgung mit einem Kindergarten & Grundschule, einer Bäckerei und einigen Dienstleistungsangeboten. Für umfassendere Einkäufe und Dienstleistungen stehen die Einrichtungen in Bad Endbach zur Verfügung, die nur wenige Minuten entfernt sind. Hier gibt es weiterführende Schulen und medizinische Einrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Bundesstraße B255 gegeben, die eine schnelle Anbindung an die Städte Wetzlar und Gießen ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien unterstützt, die regelmäßig nach Bad Endbach und in die umliegenden Orte fahren. Die nächste Autobahnauffahrt zur A45 ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Bottenhorn zeichnet sich durch seine charmante, ländliche Atmosphäre aus. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und Wanderwegen, die zu Erkundungstouren einladen. Der Ort bietet eine enge Gemeinschaft, in der Nachbarn sich kennen und unterstützen. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste stärken den Zusammenhalt und machen Bottenhorn zu einem lebendigen Ort.

Insgesamt ist Bad-Endbach-Bottenhorn ein attraktiver Wohnort, der sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die Infrastruktur bietet.

Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.1.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 281.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
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.



Objektnummer: 25064012 - 35080 Bad Endbach / Bottenhorn

## 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)