

Dautphetal

# Repräsentative Villa im Grünen

*CODICE OGGETTO: 23064021*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 855.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 422 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.513 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal

## A colpo d'occhio

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| CODICE OGGETTO      | 23064021       |
| Superficie netta    | ca. 422 m²     |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo |
| Vani                | 8              |
| Bagni               | 3              |
| Anno di costruzione | 1974           |

|                        |                                                                                     |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 855.000 EUR                                                                         |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                              |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                           |
| Superficie lorda       | ca. 200 m²                                                                          |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal

## Dati energetici

|                                         |               |                           |                     |
|-----------------------------------------|---------------|---------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | GAS           | Consumo energetico        | 133.00 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 01.08.2033    |                           |                     |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |                           |                     |

CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal

## La proprietà





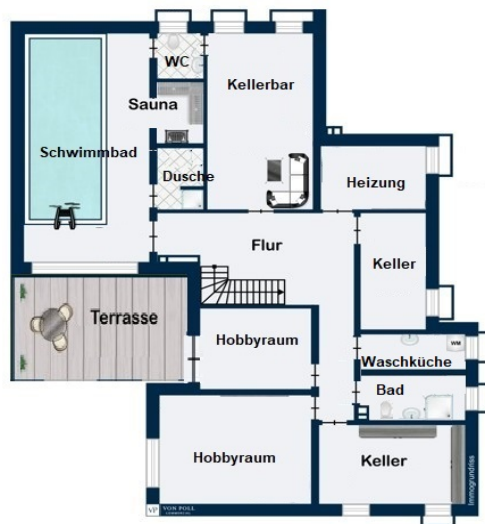
CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal

## La proprietà



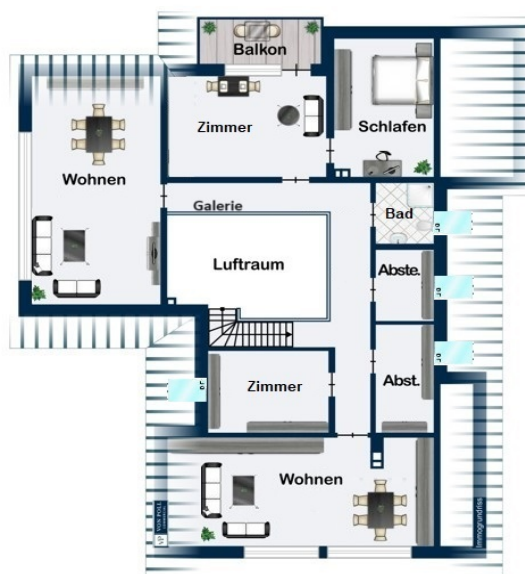
CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal**

## Una prima impressione

Einzigartiges Anwesen auf herrlichem Panoramagrundstück – Leben Sie Ihren Traum von einem großzügigen Landsitz mit sehr guter Infrastruktur vor Ort. Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und hält auf drei Etagen Räumlichkeiten, die imposant und harmonisch in ihrer Raumaufteilung gestaltet sind, bereit. Schon beim Eintreten vermittelt die bis unter das Dach geöffnete Wohndiele mit offenem Kamin ein einladendes und entspanntes Ambiente. Von der Diele gelangen Sie durch eine Flügeltür in das große, nach Süden orientierte Wohnzimmer mit Panoramafenstern, die den Blick in den Garten und die grüne Umgebung öffnen. Der angrenzende überdachte Balkon mit herrlicher Aussicht über das alte Dorf und den Garten wird komplementiert durch die Westterrasse des Esszimmers, eingebettet in einen traumhaft eingewachsenen und nahezu uneinsehbaren Garten. Hier können Sie ungestört gemütliche Stunden verbringen. Wunderschöne Lichtstimmungen schaffen im Wohnzimmer und in dem nach Westen orientierten Esszimmer ein ganz besonderes Wohngefühl. Die Küche ist derzeit durch eine Tür und eine Schrankwand vom Esszimmer abgetrennt. Hier besteht die Möglichkeit eine offene Wohn/Ess-Küche zu gestalten. Über die Diele erreichen Sie auch den separat gelegenen Ostflügel des Hauses, in welchem ein weiträumiges Schlafzimmer einschließlich hochwertiger Ankleide und Zugang zum Balkon zu finden ist. Ein Badezimmer, sowie drei weitere Zimmer vervollständigen diesen ruhigen Bereich des Hauses. Von der Wohndiele gelangen Sie über eine breite, geschwungene Natursteintreppe auf die Galerie im Dachgeschoss. Dort befinden sich ein Badezimmer und drei eindrucksvolle Giebelzimmer, die Ausblicke in alle Richtungen, sei es auf den historischen Kirchturm, den Garten oder auf die umliegende Landschaft erlauben. Eines dieser Zimmer hat einen Balkon und Anschlüsse für eine weitere mögliche Küche. Das gesamte Dachgeschoss mit den übrigen Zimmern enthält viel Potential zur Verwirklichung eigener Pläne und Vorstellungen. Das Untergeschoss steht ganz unter dem Motto Wellness, Sport und Hobby. Ein Highlight ist das Schwimmbad mit Sauna und Dusche. Panoramafenster mit Tür zur Ostseite stellen eine Verbindung zur Terrasse und zum Garten her. Ein absoluter Geheimtipp ist die sehr urige und gemütliche Kellerbar. Zwei Räume mit Blick und Zugang zu einer geschützten Gartenterrasse, sowie ein Badezimmer könnten bei Bedarf als Einliegerwohnung mit separatem Eingang eingerichtet werden. Ein Wohntraum für die ganze Familie, die den besonderen Charme, die harmonische Wohngestaltung, die Großzügigkeit und Ruhe in Kombination mit der wunderschönen Lage wertschätzen. Etwas Einmaliges und ganz Besonderes!

CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal

## Dettagli dei servizi

Massiv 1974 erbaut mit doppelschaligem Kalksandsteinmauerwerk inkl. innenliegender Dämmung  
Erdgaszentralheizung aus 2000  
Doppelgarage  
Großes Grundstück  
Weitere Fläche auf Anfrage  
Gut eingewachsenes Grundstück  
Gartenhaus  
2 Balkone  
2 Terrassen  
Hallenbad  
Sauna  
Kellerbar

**CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal**

## Tutto sulla posizione

Der Ortsteil Dautphe gehört zur Großgemeinde Dautphetal im Landkreis Marburg-Biedenkopf in Hessen und ist mit ca. 2.300 Einwohnern der größte Ortsteil der Gemeinde. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie direkt vor Ort, Supermärkte, Apotheke, Ärzte, Restaurants, Schulen u.v.m. Die Stadt Biedenkopf ist nur 6 km entfernt, sowie Gladenbach nur 10 km entfernt ist, eine Busverbindung besteht in beide Richtungen. Universitätsstadt Marburg ist nur 20 km entfernt, die Anbindung an die sogenannten "Behringwerke" ist ebenfalls sehr gut und ohne Ampeln erreichen Sie diese nach nur 17 km. Eine Vielzahl von großen Arbeitgebern befinden sich im direkten Umfeld. Leben Sie ruhig und mit Ausblick - genießen Sie das Leben!



**CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 133.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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.

**CODICE OGGETTO: 23064021 - 35232 Dautphetal**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7 Marburgo-Biedenkopf

**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)