Marburg / Elnhausen

Charmantes & gemütliches Fachwerkhaus mit Garten!

Objektnummer: 25064016



KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m^2 • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 250 m^2

Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

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

Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25064016
Wohnfläche	ca. 80 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	180.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

Die Immobilie

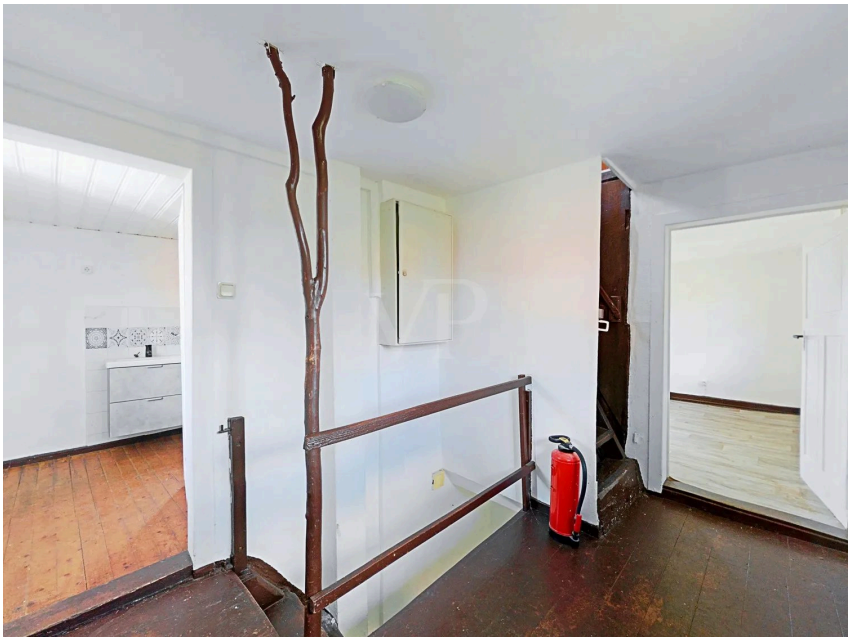




Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

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.

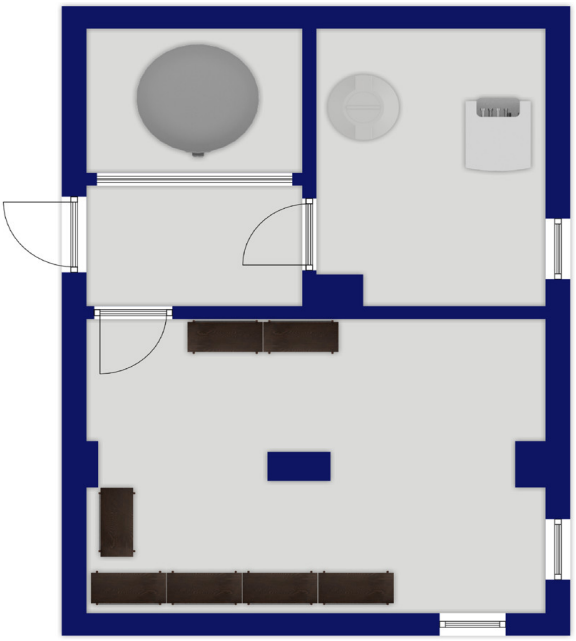
T.: 06421 - 69 07 72 0

Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich


Wintergarten
Küche
Wohnzimmer
Diele
Wohnzimmer
Windfang


Badezimmer
Schlafzimmer
Flur


Arbeiten
Arbeiten

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: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

Ein erster Eindruck

Diese charmante Immobilie, ein traditionelles Einfamilienhaus, zeichnet sich durch seine klassische Bauweise mit Holzfachwerk auf einem soliden Natursteinsockel aus.

Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 250 m² bietet dieses Haus genügend Raum für individuelle Wohnbedürfnisse. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in einen Flur, der den Zugang zur Küche und Wohnzimmer ermöglicht. Das Wohnzimmer ist mit einem Kaminofenanschluss ausgestattet und verfügt über einen angrenzenden Wintergarten, der direkten Zugang zum kleinen, gepflegten Garten bietet. Diese Räumlichkeiten laden zu erholsamen Stunden ein und bilden das Herzstück des Hauses.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Die Holzdielen verleihen dem Haus einen rustikalen Charme. Zusätzlich besteht im Dachgeschoss/Spitzboden die Möglichkeit, ein Studiozimmer zu nutzen – ideal für Gäste oder als Büro oder Kinderzimmer.

Im Kellergeschoss finden Sie neben einem praktischen Abstellraum das Öltanklager sowie den Heizungsraum. Die im Jahr 2020 modernisierte Ölzentralheizung sorgt für behagliche Wärme im gesamten Haus.

Charakteristisch für dieses Haus ist die Naturschieferfassade auf einer der Giebelseiten, die zusammen mit den Isoglas-Holzfenstern mit Sprossen den typischen Charme eines denkmalgeschützten Gebäudes unterstreicht.
Die Immobilie verfügt zudem über eine Biberschwanzeindeckung, die das traditionelle Erscheinungsbild abrundet.
Das Haus wurde zuletzt 1990 saniert.

Alle wichtigen Versorgungsanschlüsse sind vorhanden, einschließlich eines schnellen Glasfaseranschlusses, der die digitale Anbindung sicherstellt. Ein Stellplatz auf dem Hof erleichtert das Parken und das eingezäunte Grundstück sorgt für Sicherheit und Privatsphäre.

Die zentrale Lage bietet eine attraktive Ausgangsbasis, um das nähere Umfeld zu erkunden und zu genießen.

Diese Immobilie ist perfekt für Käufer, die eine liebevoll gepflegte Substanz mit Potenzial zur individuellen Gestaltung suchen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten zu machen, die Ihnen dieses Einfamilienhaus bietet.

Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

Ausstattung und Details

Holzfachwerk auf Natursteinsockel
Unterkellert
Ölzentralheizung aus 2020
Kaminofen im Wohnzimmer
Biberschwanzeindeckung
Isoglas Holzfenster mit Sprossen
Winterarten
Stellplatz auf dem Hof
Grundstück eingezäunt
Ausgebauter Spitzboden
Sanierung 1990
Naturschieferfassade auf einer der Giebelseiten
Gemütlicher kleiner Garten
Badezimmer mit Dusche
Holzdielen
Glasfaseranschluss

Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

Alles zum Standort

Elnhausen ist ein Stadtteil von Marburg an der Lahn im Bundesland Hessen. Das Dorf mit heute ca. 1.200 Einwohnern liegt in der Elnhausen-Michelbacher Senke ca. 3 km (Luftlinie) westlich der Kernstadt Marburg. Es ist Stadtteil mit Zukunft, der langsam aus seinem Dornröschenschlaf erwacht und von umliegenden Magneten wie das Hofgut Dogobertshausen, das Waldschlösschen und der Dammühle profitiert.

Die historische hessische Universitätsstadt Marburg verfügt über fünf direkte Zufahrtsmöglichkeiten in die nördliche, mittlere und südliche Innenstadt. Dadurch sind kurze Wege und Anfahrtszeiten nach Marburg gewährleistet.

Öffentliche Verkehrsmittel (Stadtbus) sind vorhanden.
Die Nähe zum Pharmastandort Görzhäuser Hof (Behring Werke Nachfolger) könnte eine gute Perspektive für Ihre berufliche Zukunft sein.

Der Ort gliedert sich in einen alten Dorfkern mit Schloss, Kirche und Bauernhöfen und mehrere Neubaugebiete aus dem 20. Es gibt eine Grundschule, einen Kindergarten, zahlreiche Vereine, eine Sporthalle/Mehrzweckhalle
Sport-/Mehrzweckhalle, Tennisplatz, Bäcker, Zahnarzt, Lebensmittelgeschäft, Friseur, Apotheke etc.

Die Reitanlage Dagobertshausen als internationales Trainingszentrum liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtteil Elnhausen und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Reitanlage ist nur ein Teil des weitläufigen Areals des Hofgutes Dagobertshausen.

Objektnummer: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

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: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhausen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com