Fronhausen

Ruhiges Hanggrundstück mit Weitblick für Ihr individuelles Zuhause in Fronhausen

Objektnummer: 26064013



KAUFPREIS: 129.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 600 m^2

Objektnummer: 26064013 - 35112 Fronhausen

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

Objektnummer: 26064013 - 35112 Fronhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26064013

Kaufpreis	129.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26064013 - 35112 Fronhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26064013 - 35112 Fronhausen

Die Immobilie

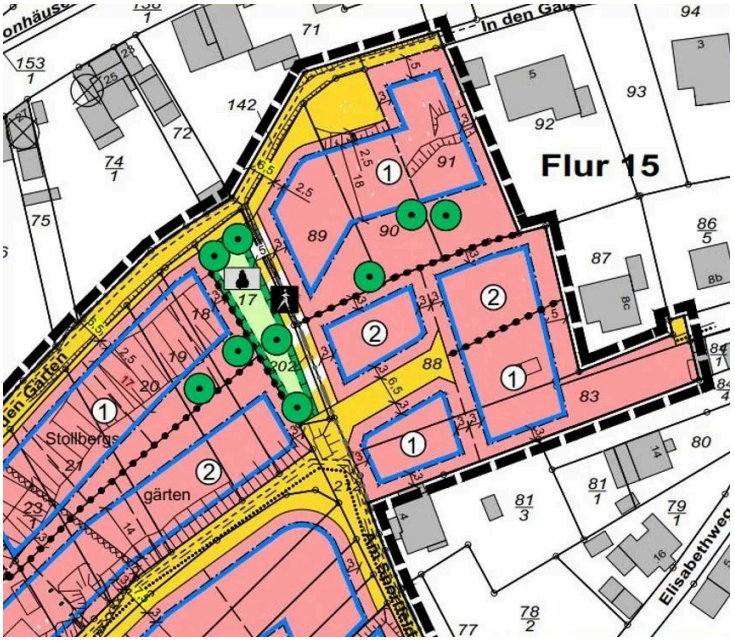




Objektnummer: 26064013 - 35112 Fronhausen

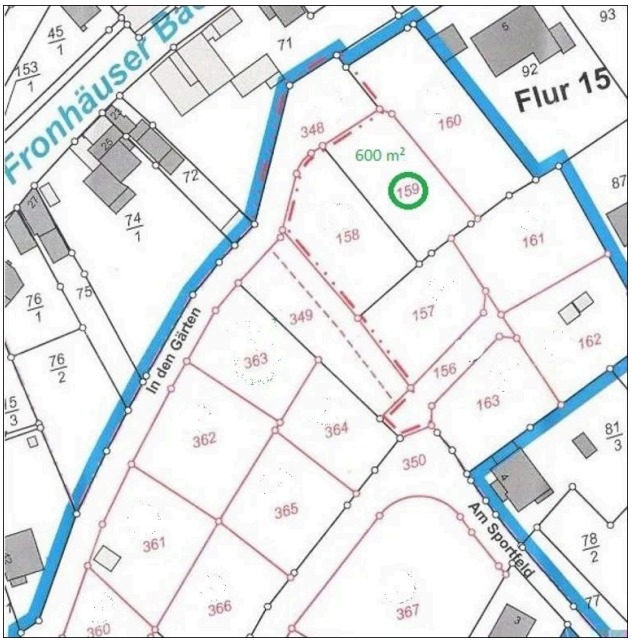
Die Immobilie





Objektnummer: 26064013 - 35112 Fronhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26064013 - 35112 Fronhausen

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Grundstück mit einer Fläche von ca. 600 m² bietet interessierten Bauherren eine überzeugende Grundlage für den Bau eines individuellen Wohnhauses. Die exponierte Hanglage sorgt für eine weitreichende und offene Ausrichtung, wodurch sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. Aufgrund seiner Lage in einer Sackgasse profitieren Sie von einer äußerst ruhigen Wohnumgebung, die durch kaum frequentierte Anliegerstraßen geprägt ist.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans; die Bebauung ist entsprechend den Vorgaben sofort möglich. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet, sodass Sie bei der Realisierung Ihres Bauvorhabens von einem harmonisch gewachsenen Umfeld ausgehen können. Die offene Bauweise erlaubt viel Flexibilität bei der Planung des künftigen Gebäudes. Es sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig, die maximale Firsthöhe beträgt 10,5 Meter. Damit eignen sich die baurechtlichen Voraussetzungen für unterschiedliche, moderne Wohnformen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,6. Diese Kennzahlen bieten ausreichend Spielraum für großzügige Neubauprojekte und lassen sich optimal auf die individuellen Bauwünsche anpassen. Das Grundstück ist vollständig erschlossen, alle notwendigen Anschlüsse wie Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation stehen zur Verfügung. Sie können somit unmittelbar mit der Planung und Umsetzung Ihres Bauvorhabens beginnen.

Das Grundstück zeichnet sich besonders durch die Hang- und Aussichtslage aus, wodurch sich standortbedingt zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Haus und Außenbereich ergeben – beispielsweise Terrassen mit großzügiger Ausrichtung oder individuelle Gartenbereiche. Aufgrund der ruhigen Sackgassenlage bleibt der Verkehr auf das notwendige Maß reduziert und ein ruhiges Wohnen ist gewährleistet.

Ein weiterer Pluspunkt ist die sofortige Verfügbarkeit. Sie können ohne lange Wartezeiten mit der Realisierung Ihrer Pläne starten. Die Bebauung des Grundstücks ist ausschließlich für Wohnzwecke vorgesehen und unterliegt den aktuellen Vorgaben des Bebauungsplans. Gerne stellen wir Ihnen die relevanten Unterlagen für eine vertiefende Prüfung bereit.

Mit seinem Zusammenspiel aus ruhiger Wohnlage, attraktiven baulichen Möglichkeiten und vollständiger Erschließung eignet sich dieses Grundstück für anspruchsvolle Bauherren, die Wert auf eine gute Planbarkeit und eine angenehme Umgebung legen. Die Kombination aus Grundstücksgröße und den vorgegebenen Bebauungsparametern bietet Raum für kreative Ideen und eine nachhaltige Investition in die Zukunft.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Nutzen Sie diese Möglichkeit und lassen Sie sich vor Ort von den Potenzialen überzeugen.

Objektnummer: 26064013 - 35112 Fronhausen

Ausstattung und Details

Grundstück in Hanglage & Aussichtslage
Sehr ruhig
Sackgassenlage
Grundflächenzahl: 0,35
Geschossflächenzahl: 0,6
Offene Bauweise
Zwei Vollgeschoss zulässig
Firsthöhe max. 10,5m
Bebauung gem. Bebauungsplan
Sofort verfügbar
Voll erschlossen

Objektnummer: 26064013 - 35112 Fronhausen

Alles zum Standort

Fronhausen besticht als charmante, ländliche Gemeinde im Landkreis Marburg-Biedenkopf durch ihre ideale Lage zwischen den Universitätsstädten Marburg und Gießen. Diese Positionierung macht den Ort besonders attraktiv für Familien, die eine ruhige und sichere Wohnumgebung mit zugleich guter Anbindung an städtische Arbeitsmärkte suchen. Die solide Infrastruktur und das ausgewogene Angebot an regionalen Gesundheits- und Bildungseinrichtungen schaffen eine vertrauensvolle Basis für ein harmonisches Familienleben. Dank zuverlässiger Bahnverbindungen und Bundesstraßen ist der Pendelverkehr komfortabel und stressfrei gestaltet, was den Alltag erleichtert und wertvolle Zeit für die Familie schenkt.

Im Herzen von Fronhausen finden Familien ein lebendiges und einladendes Umfeld, das durch eine freundliche Gemeinschaft und vielfältige Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die Nähe zu naturnahen Erholungsgebieten lädt zu gemeinsamen Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein, während die überschaubare Größe der Gemeinde ein sicheres und übersichtliches Umfeld garantiert, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Das Bildungsangebot in Fronhausen ist hervorragend auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt: Kindergärten wie die „Krümelkiste“ sind nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, ebenso die Grundschule Fronhausen, die in etwa acht Minuten erreichbar ist. Für weiterführende Bildung steht die Gesamtschule Niederwalgern in angenehmer Entfernung zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist mit Hausärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe bestens gewährleistet – so sind etwa die Praxis von Dr. Baalbaki und die Schiller Apotheke in nur fünf bis elf Minuten zu Fuß erreichbar. Für die tägliche Versorgung sorgen Supermärkte wie ALDI Nord und REWE, die ebenfalls in rund zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Freizeitgestaltung wird durch das Sportheim der SG Fronhausen, das Bürgerhaus und den idyllischen Park „Unter den Hainbuchen“ bereichert, die alle fußläufig erreichbar sind und Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Fronhausen (Lahn) in etwa acht Minuten Fußweg sowie mehrere nahegelegene Bushaltestellen optimal gewährleistet.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, bietet Fronhausen ein rundum überzeugendes Lebensumfeld, das Raum für Geborgenheit, Gemeinschaft und eine glückliche Zukunft schafft.

Objektnummer: 26064013 - 35112 Fronhausen

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: 26064013 - 35112 Fronhausen

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