Gladenbach

Besondere Architektur & Ausstattung in ruhiger Lage!

Objektnummer: 26064022



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 312.54 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1323 m²

Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

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

Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26064022
Wohnfläche	ca. 312.54 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	18.02.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	29 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Die Immobilie

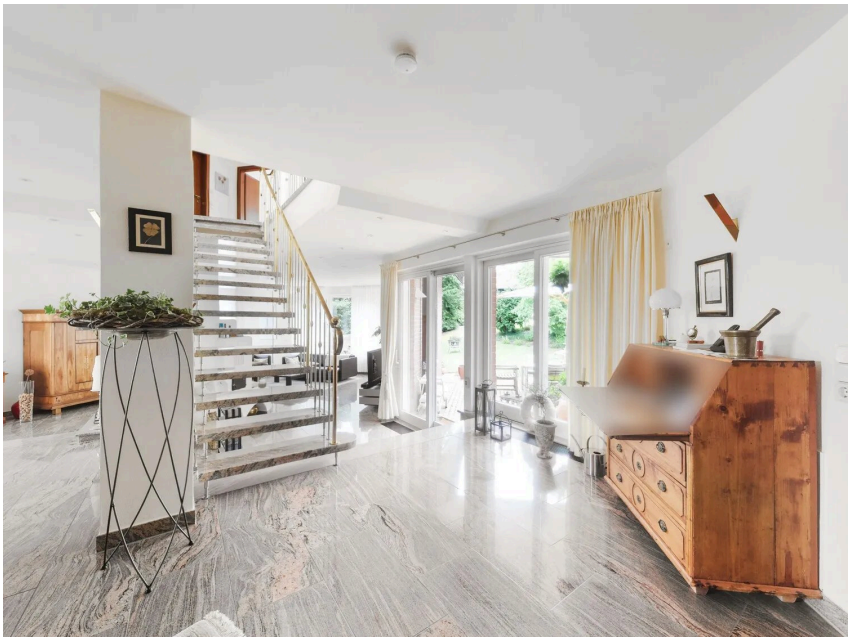




Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Die Immobilie

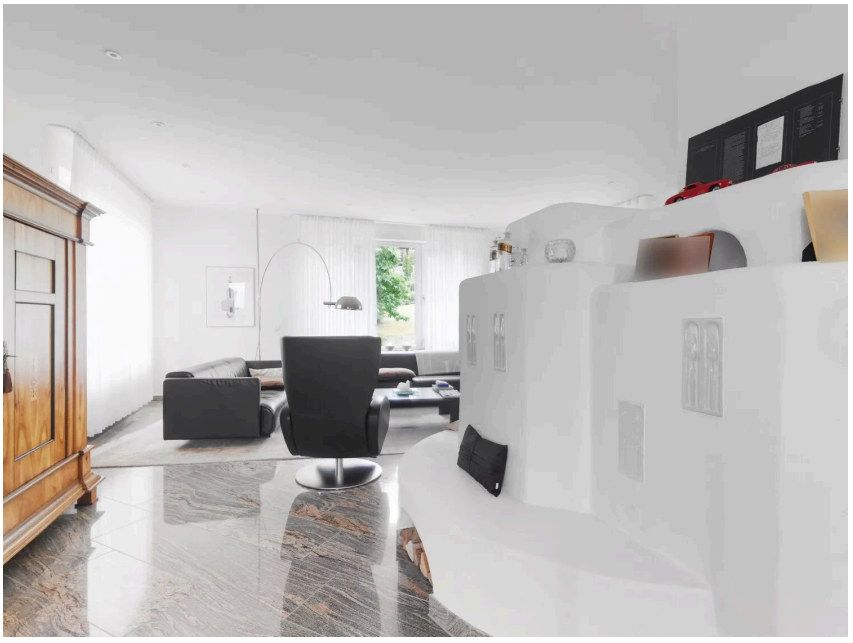




Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Die Immobilie

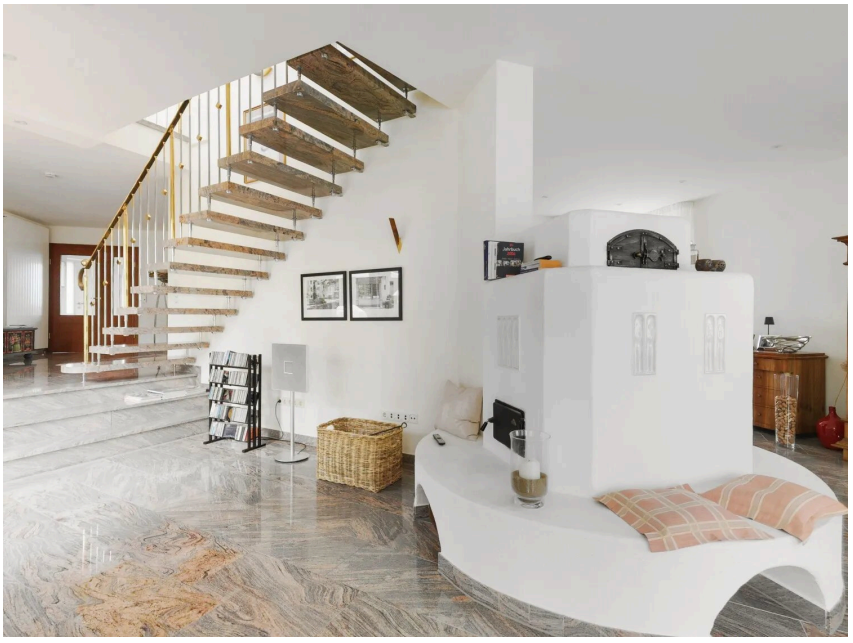




Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

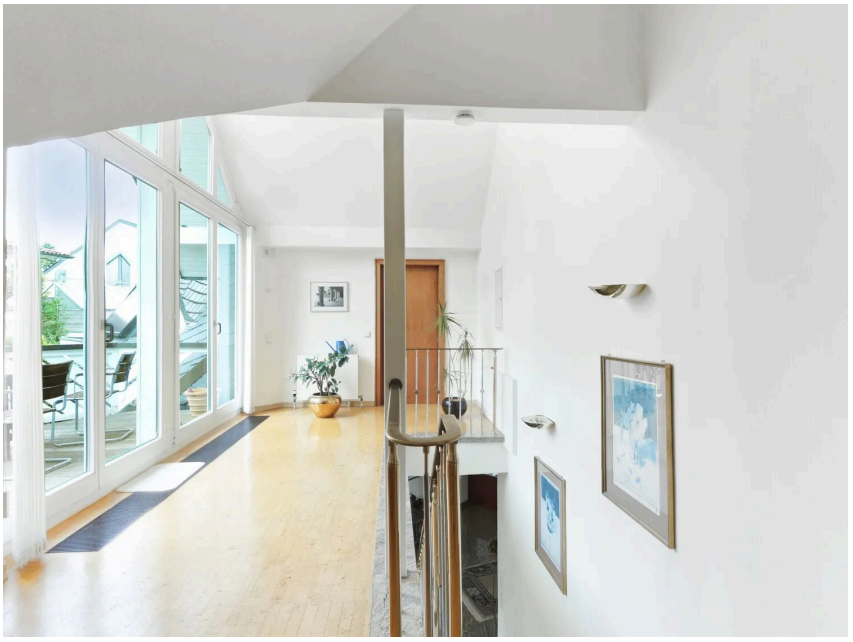
Die Immobilie





Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

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: 26064022 - 35075 Gladenbach

Grundrisse



Repeatplan, nicht maßstäblich



Skizzenplan, 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: 26064022 - 35075 Gladenbach

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Villa, erbaut im Jahr 1993, präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.323 m² in gepflegtem Zustand und besticht durch eine besondere Architektur sowie eine hochwertige Ausstattung. Die Gesamtwohnfläche von rund 313 m² bietet viel Raum zur Entfaltung und zur individuellen Nutzung.

Schon von außen fällt die Klinkerfassade, sowie die Naturschiefereindeckung ins Auge. Das Anwesen liegt in einer ruhigen und attraktiven Sackgassenlage am Stadtrand in Bestlage, eingebettet in ein grünes Umfeld und mit Ausblick ins weitläufige Grundstück. Die Bepflanzung rund ums Haus ist abwechslungsreich und liebevoll angelegt, wodurch sich ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

Das Innere des Hauses zeichnet sich durch eine offene, lichtdurchflutete Gestaltung und das großzügige Raumangebot aus. Der Wohnbereich beeindruckt mit einem edlen Granitboden, der dem Raum einen eleganten Charakter verleiht. Eine durchdachte Raumaufteilung sorgt überall für ein angenehmes Wohngefühl, während große Fensterflächen für viel Tageslicht sorgen.

Herzstück des Hauses ist der Wohnbereich mit einem stilvollen Kachelofen, der für behagliche Wärme sorgt. Ein zentral gesteuertes Heizkonzept – bestehend aus einer modernen Luft-Wärmepumpe inkl. einer Photovoltaikanlage mit Speicher – gewährleisten höchste Effizienz und Nachhaltigkeit.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Bulthaup-Einbauküche ausgestattet und bietet dank des separaten Kühlraums viel Komfort für den Alltag. Die funktionale wie ansprechende Gestaltung erfüllt höchste Ansprüche und macht das Kochen zum Genuss. Blickfang sind die modernen Einbauelemente und großzügigen Arbeitsflächen, die auch sehr ambitionierten Kochvorhaben gerecht werden.

Im Hauptbad dominiert edler, weißer Marmor. Hochwertige Schreinereinbauten sind sowohl im Ankleidebereich als auch im Hauswirtschaftsraum verarbeitet und bieten durchdachten Stauraum sowie eine außergewöhnliche Ausstattungsqualität.

Zu den weiteren Highlights zählen eine Sauna zum Entspannen, Isoglasfenster aus Meranti-Holz und eine große Terrasse, die vom Wohnbereich und Hauswirtschaftsraum aus zugänglich ist. Die Terrasse besticht mit einer weitläufigen Fläche, die von üppigem Grün umgeben ist und zum Verweilen im Freien einlädt.

Praktisch ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit direktem Hauszugang sowie eine separate Einliegerwohnung mit rund 61 m² Wohnfläche, die unterschiedlich genutzt werden kann.

Diese Villa vereint gehobenes Ambiente mit außergewöhnlicher Bauqualität und stellt ein attraktives Angebot für all jene dar, die ein individuelles Zuhause in zukunftssicherer und gepflegter Ausstattung suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Ausstattung und Details

Besondere Architektur
Klinkerfassade Wandstärke 50 cm
Naturschiefereindeckung
Großes Grundstück mit Ausblick
Grundstück in ruhiger Randlage
Sackgassenlage
Bulthaup Einbauküche
Kühlraum
Sauna
Hauptbad in weißem Marmor gestaltet
Hochwertige Schreinereinbauten im Ankleide-, Hauswirtschaftsbereich & Bad
Isoglasfenster aus Meranti Holz
Alarmanlage
Luft-Wärmepumpen aus 2024 2X 8KW
PV Anlage mit Speicher aus 2024
Zentrale Jalousiensteuerung
Kachelofen im Wohnbereich
Einliegerwohnung mit ca. 61m²
Granitboden im Wohnbereich
Große Terrasse
Doppelgarage mit Zugang zum Haus
Sehr gepflegt
Hochwertig ausgestattet

Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

Alles zum Standort

Gladenbach besticht als charmante Kleinstadt in Hessen durch ihre ausgewogene Verbindung von ländlicher Idylle und solider Infrastruktur. Mit rund 12.000 Einwohnern bietet die Stadt ein sicheres und familienfreundliches Umfeld, das besonders durch seine ruhige Atmosphäre und die stabile lokale Wirtschaft überzeugt. Die Nähe zu den Universitätsstädten Marburg und Gießen macht Gladenbach zudem zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, während die bezahlbaren Immobilienpreise und die moderate Marktentwicklung eine verlässliche Perspektive für Familien schaffen, die Wert auf ein harmonisches und zukunftssicheres Zuhause legen.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer lebendigen Gemeinschaft und einem vielfältigen Freizeitangebot, das speziell Familien anspricht. Zahlreiche Sportmöglichkeiten befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und laden zu aktiver Erholung im Freien ein. Die Nähe zu mehreren Parks und Spielplätzen, darunter der Georg-Ludwig-Hartig Park in etwa acht Minuten Fußweg, schafft Raum für unbeschwerte Stunden in der Natur und fördert das Miteinander in der Nachbarschaft. Kultur- und Gemeinschaftseinrichtungen wie das Evangelische Gemeindehaus und das Haus des Gastes sind in wenigen Minuten erreichbar und bereichern das soziale Leben mit vielfältigen Veranstaltungen.

Für Familien mit Kindern bietet Gladenbach eine ausgezeichnete Bildungslandschaft, die von der frühkindlichen Betreuung bis zur Sekundarstufe reicht. Die renommierte Freiherr-vom-Stein-Schule – Europaschule – ist in nur zwei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleistet eine hochwertige schulische Ausbildung in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind und eine liebevolle Betreuung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend aufgestellt: Kinderarztpraxen, Zahnärzte sowie Apotheken befinden sich in einem Radius von fünf bis sieben Gehminuten und sorgen für eine schnelle und verlässliche Betreuung im Krankheitsfall. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in wenigen Minuten Fußweg gegeben, die eine bequeme Verbindung in die umliegenden Regionen ermöglichen.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Gladenbach zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Bildung und eine aktive Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine harmonische und glückliche Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26064022 - 35075 Gladenbach

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: 26064022 - 35075 Gladenbach

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