

Gladenbach

# Wohnen, Leben und Genießen

Objektnummer: 26064009



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 620 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26064009	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	1993
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1993	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Öl</b>	Endenergieverbrauch	<b>79.20 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>07.04.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Öl</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1993</b>

Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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](mailto:marburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach

## Grundrisse





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: 26064009 - 35075 Gladenbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1993 überzeugt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 620 m<sup>2</sup>.

Die Liegenschaft besticht durch ihren sehr gepflegten Zustand und bietet mit ihrem unverbaubaren, wunderschönen Ausblick den idealen Rahmen für Naturliebhaber und Menschen, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld legen.

Das Herzstück des Hauses bildet das sonnendurchflutete Wohnzimmer, das viel Tageslicht bietet und einen angenehmen Lebensmittelpunkt schafft.

Eine geschickte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, die optimal auf die Anforderungen von Familien oder Paaren abgestimmt werden können.

Neben dem großen Wohnbereich stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Ein Badezimmer im Erdgeschoss und eines im Obergeschoss tragen zu einem hohen Maß an Komfort bei und erleichtern den Alltag insbesondere für Familien oder bei Gästen.

Durch die Vollunterkellerung gewinnen Sie zusätzlichen Stauraum für Ihre Geräte, Vorräte oder individuelle Hobbys.

Die Zentralheizung sorgt für eine effiziente und gleichmäßige Beheizung aller Räume und garantiert Ihnen angenehme Wohnverhältnisse zu jeder Jahreszeit.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Lage des Hauses, die es Ihnen ermöglicht, mit nur einem Schritt die Natur zu erleben.

Die ruhige Umgebung, abseits vom Trubel, bietet Ihnen einen ausgezeichneten Rückzugsort und lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen.

Zahlreiche Spazier- und Wanderwege finden sich im direkten Umfeld und bieten ideale Voraussetzungen für ausgedehnte Aktivitäten im Grünen.

Zur Immobilie gehört eine großzügige Doppelgarage im Kellergeschoss, die Ihnen bequeme Parkmöglichkeiten direkt im Haus bietet und zusätzlichen Raum für Fahrräder oder Gartengeräte bereithält.

Das gepflegte Grundstück lädt zum Verweilen im Freien ein und schafft zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten entsprechend Ihren individuellen Vorstellungen.

**Die Immobilie befindet sich seither in einem sehr gepflegten Zustand. Die  
Ausstattungsqualität entspricht dem soliden Standard und garantiert Ihnen ein angenehmes  
Wohngefühl – hier können Sie ohne weitere Umstände sofort einziehen und sich wohlfühlen.**

**Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung selbst einen Eindruck. Für weitere  
Informationen und einen persönlichen Termin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach**

## **Ausstattung und Details**

**Ölzentralheizung aus 1993**

**Terrasse**

**Doppelgarage**

**voll unterkellert**

**Einbauküche**

**Gästetoilette mit Dusche**

**Familienbad im Obergeschoss**

**Teilweise Fußbodenheizung**

**gepflegte Gartenanlage**

**Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach**

## **Alles zum Standort**

**Die Stadt Gladenbach mit ihren Stadtteilen ist ein beliebter Wohnort im Landkreis Marburg-Biedenkopf.**

**Gladenbach mit seinen ca. 4.700 Einwohnern in der Kernstadt ist eine pulsierende und liebenswürdige Kleinstadt und Sie finden in Gladenbach alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.**

**Es sind Ärzte für alle Fachrichtungen vorhanden, Kindergärten, Grundschule, Oberstufe bis zum Abitur, sowie Einzelhandelsgeschäfte für jeden Geschmack.**

**Sie sind eingebettet in das Lahn-Dill-Bergland und es stehen Ihnen Freizeitmöglichkeiten in Hülle und Fülle zur Verfügung. Gladenbach selbst verfügt ebenfalls über ein neuwertiges Erlebnisbad, ein reges Vereinsleben und bietet auch kulturell eine Vielzahl von Veranstaltungen.**

**In Gladenbach finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen, die Universitätsstadt Marburg liegt mit dem Auto nur ca. 17km entfernt und ist stündlich per Busanbindung zu erreichen. Sogar die weitere Universitätsstadt Gießen ist nur ca. 32 km entfernt. Die schöne Altstadt von Wetzlar liegt in eine Entfernung von ca. 35 km und bietet viele große Firmen als potentielle Arbeitgeber.**

**Gladenbach ist angeschlossen an die Bundesstraße B255, welche von Marburg über Herborn nach Montabaur führt.**

**Die Region verfügt über viele große Firmen, welche als Arbeitgeber für vielerlei Sparten in Frage kommen.**

**Objektnummer: 26064009 - 35075 Gladenbach**

## Weitere Informationen

**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: 26064009 - 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](mailto:marburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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