

**Gladenbach**

# Besonderes Anwesen mit Ausblick, Ruhe & Großzügigkeit!

**Objektnummer: 26064011**



**KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.305 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26064011 - 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: 26064011 - 35075 Gladenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26064011	Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 211 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Badezimmer	3		
Baujahr	1974		
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26064011 - 35075 Gladenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	171.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.08.2026	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1974

**Objektnummer: 26064011 - 35075 Gladenbach**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064011 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



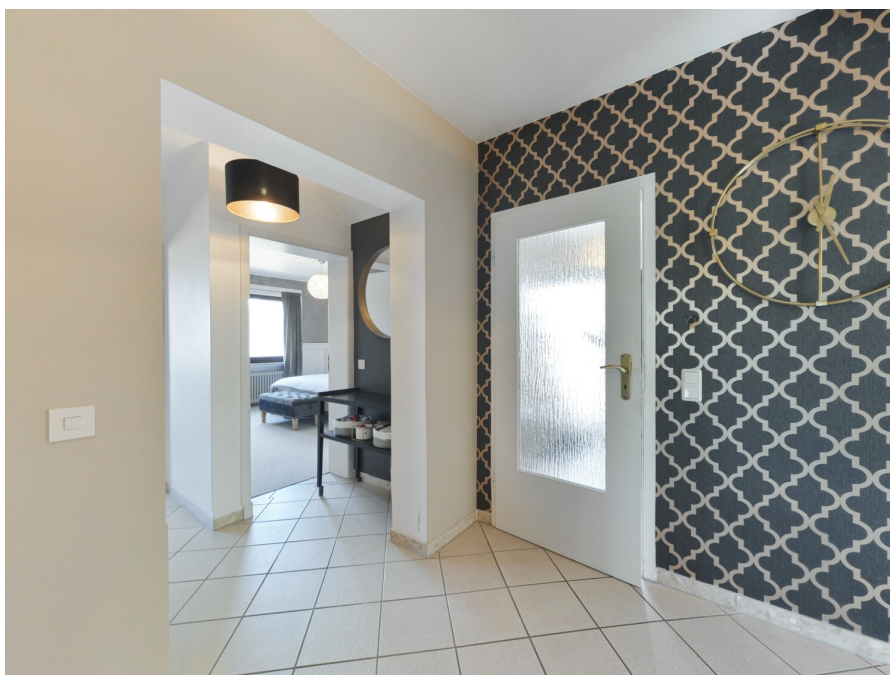
Objektnummer: 26064011 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064011 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064011 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064011 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064011 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064011 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064011 - 35075 Gladenbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26064011 - 35075 Gladenbach**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064011 - 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](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: 26064011 - 35075 Gladenbach

## Grundrisse



Kennlinie, nicht maßstabes



Kennlinie, nicht maßstabes



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: 26064011 - 35075 Gladenbach**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu diesem Einfamilienhaus, das Ihnen auf rund 211 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges und flexibles Zuhause bietet. Die Immobilie befindet sich auf einem etwa 1.305 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Stadtrand von Gladenbach – in einer Sackgassenlage, die ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre gewährt und zudem einen schönen Ausblick auf die Umgebung erlaubt.

Hier erwartet Sie ein Stück Lebensqualität, das besonderes Wohnen ermöglicht. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1974 errichtet und zeigt sich seit einer umfangreichen Renovierung im Jahr 2019 in einem sehr gepflegten Zustand. Das Haus lässt sich wahlweise als großzügiges Eigenheim für die ganze Familie oder auch als zwei getrennte Wohneinheiten nutzen. Dies ermöglicht eine flexible Aufteilung, entweder für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Insgesamt stehen Ihnen sieben Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – vom großzügigen Wohnbereich bis hin zu weiteren Räumen, die sich individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die drei Badezimmer sind geschickt auf die verschiedenen Ebenen verteilt: Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2019 vollständig erneuert und entspricht aktuellen Ansprüchen, das Badezimmer im Dachgeschoss befindet sich derzeit im Rohbau, sodass Sie dieses nach Ihren Vorstellungen fertigstellen können, das Bad im Untergeschoss stammt noch aus dem Baujahr des Hauses.

Die Ausstattung zeichnet sich durch zahlreiche moderne & zeitlose Elemente aus. Die Erdgaszentralheizung, installiert im Jahr 2019, sorgt gemeinsam mit einem Kaminofen im Wohnbereich aus demselben Jahr für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima, insbesondere in der Übergangs- und Winterzeit. Im

Wohnbereich lädt zudem die Einbauküche, ebenfalls 2019 eingebaut, dazu ein, kulinarische Momente zu erleben.

Besonders hervorzuheben ist auch der Außenbereich: Das Grundstück wurde teilweise eben angelegt und bietet viel Platz für unterschiedliche Freizeitaktivitäten. Für Familien mit Kindern ist das Areal ideal, da es abseits des Straßenverkehrs eine sichere Spielfläche in direkter Verbindung zur Natur bietet. Die überdachte Terrasse lädt dazu ein, den Ausblick zu genießen und Zeit im Freien zu verbringen. Ergänzend zur Terrasse steht ein Balkon im Dachgeschoss zur Verfügung.

Eine große Garage bietet sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum. Die besondere Lage am Stadtrand und in einer Sackgasse sorgt für wenig Durchgangsverkehr und viel Ruhe – ein seltener Vorzug im Alltag.

Die Immobilie präsentiert sich sehr gepflegt. Die Modernisierung zahlreicher Bauteile im Jahr 2019 gewährleistet einen zeitgemäßen Wohnkomfort. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie in Gladenbach!

**Objektnummer: 26064011 - 35075 Gladenbach**

## Ausstattung und Details

Erdgaszentralheizung aus 2019

Kaminofen im Wohnbereich aus 2019

Einbauküche aus 2019

Überdachte Terrasse

Balkon im Dachgeschoss

Badezimmer im Erdgeschoss aus 2019

Badezimmer im Dachgeschoss im Rohbau

Badezimmer im Untergeschoss aus dem Baujahr

Renovierung 2019

Ruhige & Besondere Lage

Großes Grundstück mit Ausblick

Sackgassenlage am Stadtrand

Nutzbar als zwei getrennte Wohneinheit

Renovierung in 2019 der Immobilie

Sehr gepflegt

Große Garage

Der Außenbereich ist großzügig und wurde teilweise eben angelegt - hier können

Sie die Ruhe und Abgeschiedenheit genießen und Kinder könnten wunderbar

fernab vom Straßenverkehr in der Natur spielen.

Ein Stück Lebensqualität und Privatsphäre in Gladenbach!

**Objektnummer: 26064011 - 35075 Gladenbach**

## Alles zum Standort

Gladenbach besticht durch seine idyllische Lage im ländlichen Hessen und bietet eine harmonische Verbindung aus traditionellem Charme und solider Infrastruktur. Die Stadt mit ihren rund 10.000 bis 12.000 Einwohnern überzeugt durch eine ruhige, sichere Atmosphäre, die besonders Familien ein behagliches und verlässliches Lebensumfeld schenkt. Trotz des moderaten Wachstums zeigt sich Gladenbach als ein Ort, an dem Gemeinschaft und Lebensqualität im Vordergrund stehen – ideal für Familien, die Wert auf eine stabile und familienfreundliche Umgebung legen.

Die unmittelbare Umgebung von Gladenbach bietet ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen, das jungen Familien eine ausgezeichnete Grundlage für die Zukunft ihrer Kinder bietet. So sind renommierte Schulen wie die Freiherr-vom-Stein-Schule – Europaschule in nur etwa drei bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie mehrere Kindergärten, die in einem Umkreis von wenigen Gehminuten liegen und eine liebevolle Betreuung gewährleisten. Ergänzt wird dieses Bildungsangebot durch das ver.di Bildungszentrum, das ebenfalls in angenehmer Nähe liegt. Für die Gesundheit der ganzen Familie stehen zahlreiche Ärzte, darunter eine Kinderarztpraxis, sowie mehrere Apotheken in nur etwa zehn Minuten Fußweg zur Verfügung, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt.

Freizeit und Erholung finden Familien in Gladenbach in vielfältiger Weise: Zahlreiche Spielplätze und Parks wie der Georg-Ludwig-Hartig Park laden zu entspannten Stunden im Grünen ein, während Sportanlagen in unmittelbarer Nähe zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Zeit an der frischen Luft einladen. Das kulturelle und gesellschaftliche Leben wird durch Dorfgemeinschaftshäuser und das Haus des Gastes bereichert, die nur wenige Gehminuten entfernt sind und Raum für Begegnungen und Gemeinschaft bieten. Für den täglichen Bedarf sind

mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten bequem in zehn bis fünfzehn Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Familien unkompliziert und angenehm gestaltet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit mehreren Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung gewährleistet, sodass auch ohne eigenes Fahrzeug eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Regionen gegeben ist. Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, umfassender Versorgung und sicherer Infrastruktur macht Gladenbach zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle und zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Sie einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine Gemeinschaft, die Geborgenheit und Perspektive bietet.

**Objektnummer: 26064011 - 35075 Gladenbach**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26064011 - 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)