

**Steffenberg / Steinperf**

# Großzügiges Familienhaus am Bachlauf mit Gestaltungsfreiraum und Garten

**Objektnummer: 26064001**



**KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.381 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf

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

Objektnummer: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26064001	Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 139,6 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	2021		
		Bauweise	Fertigteile
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	5.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.01.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2021 in Fertigbauweise der Firma Massa, bietet eine Wohnfläche von ca. 139,6 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem außergewöhnlich großen Grundstück von rund 1.381 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist fertiggestellt und kann sofort bezogen werden, was Familien einen zügigen Einzug ermöglicht.

Mit insgesamt fünf Zimmern schafft das Objekt ausreichend Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe und ist insbesondere für Familien interessant. Zwei Badezimmer bieten hohen Komfort im Alltag und sorgen für Funktionalität und Privatsphäre für alle Bewohner. Die moderne Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima, während die Luft-Wärme-Pumpe eine effiziente und nachhaltige Heizungsart repräsentiert.

Das Haus besticht durch seine großzügigen Außenflächen. Besonders hervorzuheben ist der natürliche Bachlauf, der das Grundstück am Rand begleitet und dem Gesamtbild eine besondere Note verleiht. Die Außenanlage ist noch nicht fertiggestellt – dies eröffnet neuen Eigentümern vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten ganz nach eigenen Vorstellungen. Ob Spielbereich für Kinder, Rückzugsorte im Grünen oder individuelle Gartenkonzepte: Der verfügbare Raum lässt viel Flexibilität zu.

Eine weitere Stärke dieses Angebots ist die vorhandene Baugenehmigung für eine Doppelgarage. So steht einer späteren Erweiterung für zusätzlichen Stauraum oder sichere Stellplätze nichts im Wege.

Durch die ruhige Lage können Bewohner Erholung vom Alltag finden und gleichzeitig von einer angenehmen Nachbarschaft profitieren. Die Nähe zur Natur

zeigt sich im weitläufigen Grundstück und dem Zugang zum Bachlauf.

Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und entspricht den gängigen Ansprüchen an ein modernes Familienhaus. Die Fertigbauweise der renommierten Firma Massa spricht für eine fachgerechte Ausführung und solide Bauweise. Als junge Immobilie erfüllt das Haus aktuelle Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Die sofortige Verfügbarkeit ist besonders attraktiv für Interessenten, die auf der Suche nach einem bezugsfertigen Zuhause sind.

Zusammenfassend finden Sie hier ein Einfamilienhaus, das mit großzügigen Flächen, moderner Haustechnik, funktionalem Grundriss und vielen Optionen zur Individualisierung überzeugt. Eine seltene Gelegenheit im Bereich moderner Familienimmobilien, bei der Sie sowohl die Vorteile eines neueren Hauses als auch die Möglichkeit zur persönlichen Gestaltung der Außenbereiche genießen können. Kontaktieren Sie uns gerne für einen individuellen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

**Objektnummer: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf**

## Ausstattung und Details

Fertigbauweise der Firma Massa

Außergewöhnliches großes Grundstück

Bachlauf am Grundstücksrand

Baugenehmigung für eine Doppelgarage vorhanden

Sofort verfügbar

Ideal für eine Familie

Luft-Wärme-Pumpe

Außenanlage noch nicht fertiggestellt - hier besteht viel Freiraum zu Gestaltung

Ruhige Lage

2 Bäder

Fußbodenheizung

Rollläden fast voll ständig elektrisch

Junge Immobilie

**Objektnummer: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf**

## Alles zum Standort

Steffenberg besticht durch seinen ländlichen Charme und eine naturnahe, ruhige Wohnlage, die besonders Familien ein behagliches und sicheres Umfeld bietet. Die Gemeinde im Landkreis Marburg-Biedenkopf überzeugt mit einer soliden Grundinfrastruktur und einer harmonischen Verbindung zu den nahegelegenen Städten Marburg und Dillenburg, die vielfältige Möglichkeiten für Bildung, Kultur und Freizeit bereithalten. Hier finden Familien ein ausgewogenes Lebensumfeld, das Ruhe und Geborgenheit mit einer guten Anbindung an weiterführende Angebote verbindet.

Die Umgebung von Steffenberg zeichnet sich durch eine freundliche Dorfgemeinschaft und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus, die das Familienleben bereichern. Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und laden Kinder und Jugendliche zu Bewegung und gemeinsamen Aktivitäten ein. Das nahegelegene Bürgerhaus Steinperf bietet Raum für kulturelle Veranstaltungen und gemeinschaftliches Miteinander, was das soziale Leben in der Region lebendig und abwechslungsreich gestaltet.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen besonders wertvoll: Von der evangelischen Kindertagesstätte Niedereisenhausen, die in etwa 5 Minuten mit dem Auto erreichbar ist, bis hin zur Hinterlandschule Steffenberg, die in rund 5 bis 6 Minuten mit dem Auto erreichbar ist, sind alle Altersstufen gut versorgt. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Volksbank und Hinterlandstraße (jeweils ca. 2 bis 3 Minuten zu Fuß) gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an umliegende Orte und Schulen.

Auch in puncto Gesundheit bietet Steffenberg eine solide Versorgung: Apotheken wie die Adler Apotheke und Bärenapotheke sind in etwa 6 bis 7 Minuten mit dem

Auto erreichbar, während verschiedene Ärzte und Zahnarztpraxen in einem Radius von 8 bis 10 Minuten Fahrt liegen. Diese Nähe sorgt für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort im Alltag.

Das gastronomische Angebot rund um Steffenberg ergänzt das familienfreundliche Ambiente mit charmanten Restaurants und Cafés, die in angenehmer Entfernung liegen und zu geselligen Stunden einladen. So ist beispielsweise der Battenfelder Hof in nur etwa 2 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine einladende Atmosphäre für gemeinsame Familienessen.

Insgesamt präsentiert sich Steffenberg als ein Ort, der Familien eine harmonische Balance aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft bietet. Die ruhige Lage, die Nähe zu Bildungseinrichtungen und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen diese Gemeinde zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Sicherheit, Geborgenheit und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen.

Wie gefällt Ihnen diese Beschreibung?

**Objektnummer: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf**

## 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: 26064001 - 35239 Steffenberg / Steinperf**

## 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)