

Niederwalgern

# Neuwertiger Bungalow mit Gartenfreiraum & moderner Wohnatmosphäre!

Objektnummer: 26064005



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.170 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26064005 - 35096 Niederwalgern**

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

Objektnummer: 26064005 - 35096 Niederwalgern

## Auf einen Blick

Objektnummer	26064005	Kaufpreis	525.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Walmdach		
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	2024		

Objektnummer: 26064005 - 35096 Niederwalgern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	25.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.03.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26064005 - 35096 Niederwalgern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064005 - 35096 Niederwalgern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064005 - 35096 Niederwalgern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064005 - 35096 Niederwalgern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064005 - 35096 Niederwalgern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064005 - 35096 Niederwalgern

## 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: 26064005 - 35096 Niederwalgern

## 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: 26064005 - 35096 Niederwalgern**

## Ein erster Eindruck

Dieses modern gestaltete Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.170 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>. Der Bungalow wurde 2024 in Holzständerbauweise durch die renommierte Firma CEDE Haus fertiggestellt und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Kombination aus zeitgemäßer Architektur und durchdachter Ausstattung macht dieses Haus zu einer überzeugenden Wahl für Interessenten auf der Suche nach Komfort, Funktionalität und Nachhaltigkeit.

Das Haus ist barrierearm konzipiert und eignet sich daher besonders für alle Lebenssituationen. Insgesamt stehen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Tageslichtbad überzeugt mit einer modernen Ausstattung und verfügt über eine Badewanne sowie eine ebenerdigen Dusche.

Das Herzstück der Immobilie bildet der offene Wohn- und Essbereich mit einer großen Einbauküche, die mit einer praktischen Kochinsel versehen ist. Hier finden Sie ausreichend Raum für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein. Die hochwertige Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und unterstreicht den durchgängigen Anspruch an Funktion und Qualität.

Für eine angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt die energieeffiziente Fußbodenheizung, betrieben durch eine moderne Luft-Wärmepumpe. Zusätzlich ist das Haus mit einem BUS System sowie umfassender Netzwerkverkabelung ausgestattet, was zeitgemäße Anforderungen wie Smart-Home-Anwendungen und Homeoffice optimal unterstützt.

Das Grundstück bietet viel Platz für unterschiedlichste Gestaltungsmöglichkeiten. Es ist bereits teilweise angelegt und bildet einen harmonischen Rahmen für das Wohnhaus. Sei es für Gartenliebhaber, Kinder zum Spielen oder zur Erholung im Freien – hier sind zahlreiche Ideen umsetzbar. Der ebenerdige Zugang sowie die großzügige ebenerdige Grundstücksgröße ermöglichen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Innen- wie im Außenbereich.

Mit seiner neuwertigen Ausstattung, der barrierearmen Ausführung und modernen Haustechnik richtet sich dieses Einfamilienhaus an alle, die Wert auf zeitgenössisches Bauen mit zuverlässiger Technik legen. Die Kombination aus Holzständerbauweise, Fußbodenheizung, Luft-Wärmepumpe und intelligenter Steuerung sorgt für ein angenehmes Wohnklima und hilft, die laufenden Energiekosten zu optimieren.

**Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Aufteilung, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Räume und die durchdachte technische Ausstattung.**

**Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch und laden Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26064005 - 35096 Niederwalgern**

## **Ausstattung und Details**

**Barrierearmer Bungalow**

**Einbauküche mit Kochinsel vorhanden**

**Luft- Wärmepumpe**

**Holzständerbauweise der Firma CEDE Haus**

**Fußbodenheizung**

**BUS System**

**Netzwerkverkabelung**

**Großes Grundstück**

**Grundstück teilweise angelegt**

**Badezimmer mit Badewanne & Dusche**

**Objektnummer: 26064005 - 35096 Niederwalgern**

## **Alles zum Standort**

Niederwalgern besticht als charmante, familienfreundliche Gemeinde mit rund 1.450 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur, die ein harmonisches Miteinander in einem ruhigen, ländlichen Umfeld ermöglicht. Die Nähe zur Universitätsstadt Marburg eröffnet vielfältige Möglichkeiten für hochwertige Bildung und medizinische Versorgung, während die stabile Infrastruktur und die verkehrsgünstige Anbindung insbesondere für Pendler von großem Vorteil sind. Diese Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit macht Niederwalgern zu einem begehrten Standort für Familien, die Wert auf Sicherheit und Lebensqualität legen.

In Niederwalgern selbst finden Familien ein liebevoll gestaltetes Umfeld mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen. Die Gemeinde bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die Kinder und Eltern gleichermaßen ansprechen: Sportanlagen und Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu aktiver Erholung im Freien ein. Das Musik- und Kulturhaus sowie das Bürgerhaus fördern das Gemeinschaftsgefühl und bereichern das familiäre Leben mit vielfältigen kulturellen Angeboten.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur besonders attraktiv: Die Gesamtschule Niederwalgern liegt nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt, ebenso wie der Kindergarten, der jungen Familien eine verlässliche Betreuung in unmittelbarer Nähe garantiert. Gesundheitsversorgung wird durch die Hausarztpraxis und die Landgrafen Apotheke, beide in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar, optimal ergänzt. Einkaufsmöglichkeiten wie der Dorfladen mit Dorftreff sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine angenehme Nahversorgung.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das Angebot ab: Der Bahnhof Niederwalgern ist in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Marburg und darüber hinaus. Auch mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, was den Alltag für Familien besonders komfortabel gestaltet.

Diese harmonische Verbindung aus naturnahem, sicherem Wohnen, umfassender Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft macht Niederwalgern zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die ihren Kindern eine behütete und zugleich vielseitige Umgebung bieten möchten. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam eine glückliche Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 26064005 - 35096 Niederwalgern**

## 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: 26064005 - 35096 Niederwalgern**

## **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)**