

Fronhausen / Oberwalgern

## Besonderes Anwesen - 2 Wohnhäuser- 3 Nebengebäude & ein wunderschönes Grundstück!

Objektnummer: 25064020



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.776 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

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

Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25064020   |
| Wohnfläche   | ca. 212 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 8          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1971       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 325.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 250.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1971           |



Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## 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)

Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## 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: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Ein erster Eindruck

Anwesen mit zwei Wohnhäusern, großem Grundstück und vielseitigen Nebengebäuden

Zum Verkauf steht ein besonderes Anwesen mit zwei Wohnhäusern auf einem Grundstück von rund 1.776 m<sup>2</sup> im denkmalgeschützten Ortskern. Teile der Anlage sind als Einzelkulturdenkmal registriert, sodass sich hier historische Substanz mit großem Entwicklungspotenzial verbindet.

Das Ensemble besteht aus einem im Jahr 1971 massiv errichteten Wohnhaus und einem Altbau aus etwa 1783. Der Neubau bietet eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich vier Räume, ein Badezimmer sowie ein Heizungs- und Technikraum. Im Obergeschoss stehen vier weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyräume genutzt werden können. Von hier aus gelangt man auf eine großzügige Terrasse, die sich auf dem Dach der Garage befindet. Der Bodenbelag ist bereits vorhanden, lediglich das Geländer muss noch ergänzt werden. Je nach zukünftigen Plänen und Visionen ließe sich von hier aus auch ein Übergang in eines der Nebengebäude realisieren. Kunststoff-Isolierglasfenster, die teilweise erneuert wurden, unterstreichen die solide Ausstattung. Die Ölzentralheizung aus dem Jahr 2004 gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung. Ein besonderes Plus ist das Dachgeschoss, das bereits bei Errichtung für den Ausbau vorbereitet wurde und unmittelbar zusätzlichen Wohnraum entstehen lassen kann. Das Gebäude erhielt vor Kurzem eine neue Dacheindeckung, was den baulichen Zustand zusätzlich aufwertet.

Der historische Altbau aus ca. 1783 ist ein klassisches Fachwerkhaus, das durch seinen ursprünglichen Charakter besticht, jedoch eine umfassende Sanierung erfordert. Im Jahr 2004 wurden bereits Holz-Isoglasfenster mit Sprossen eingebaut, eine Toilette ergänzt sowie Teile der Fassade und des Daches erneuert. Nach wie vor fehlen jedoch ein Anschluss an die Heizungsanlage, ein vollwertiges Badezimmer und eine zeitgemäße Elektroinstallation. Damit richtet sich dieser Gebäudeteil insbesondere an Liebhaber historischer Substanz, die bereit sind, mit Aufwand und Engagement ein besonderes Schmuckstück zu entwickeln.

Das große Grundstück bietet viel Platz und ist mit Obstbäumen bestanden – ideal für Selbstversorger, die Wert auf Eigenanbau und ausreichend Fläche legen. Ein eigener Brunnen ist vorhanden. Ergänzt wird die Immobilie durch mehrere Nebengebäude: ein ehemaliges Backhaus, heute als Gartenhaus genutzt, sowie drei Scheunen und ehemalige Stallungen in solider Substanz. Besonders hervorzuheben ist die große

Scheune mit praktischer Durchfahrt.

Die Nebengebäude eignen sich hervorragend als Werkstätten, Lagerflächen oder auch für Parkmöglichkeiten – und eröffnen je nach zukünftigen Plänen auch Potenzial für weiteren Wohnraum.

Dank der Größe des Grundstücks, der beiden Wohnhäuser und der vielseitigen Nebengebäude eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – vom Mehrgenerationenwohnen über Selbstversorgungskonzepte bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die Lage im historischen Ortskern unterstreicht den besonderen Charakter des Anwesens.

Fazit: Dieses Anwesen vereint Geschichte, Raum und Möglichkeiten – ideal für Menschen, die großzügiges Wohnen, Selbstversorgung und individuelle Gestaltungsideen miteinander verbinden möchten.



Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Ausstattung und Details

Einzelkulturdenkmal in Teilen / Denkmalgeschützter Ortskern

2 Wohnhäuser

3 Nebengebäude

1 Gartenhaus welches früher ein Backhaus war

Altbau = Einzelkulturdenkmal Baujahr ca. 1783 = ca. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche zusätzlich möglich

Teilsanierung erfolgte 2004

Holz-Isoglasfenster / Dacheindeckung in Tonziegeln auf einer Seite

sowie die Außenfassade

Keine Heizung, kein Badezimmer vorhanden - stark sanierungsbedürftig

Neubau = 1971 Massiv erbaut = 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden

Dacheindeckung erneuert

Kunststoff ISO-Glasfenster teilweise erneuert

Ölzentralheizung aus 2004

Bodenbelag Balkon erneuert - Geländer fehlt

Große Garage

Gartenhaus welches ehemals das Backhaus im Ort war

Schöner großer Garten mit Brunnen, sowie eine Vielzahl von Obstbäumen

3 Nebegäude in Form von Scheunen & ehemaligen Stallungen

Alle Gebäude sind substanziell sehr gut und eignen sich problemlos zur weiteren Nutzung!

Es bieten sich Mehrgenerationen, Wohnprojekte, Wohnen & Arbeiten oder Wohnen & Hobby ideal an!

Ein besonderes Objekt in guter Lage auf einem großen Grundstück mit Potential!

Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Alles zum Standort

Oberwalgern ist der idyllische Ortsteil von Fronhausen, einer Gemeinde im Landkreis Marburg-Biedenkopf in Hessen. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Ambiance aus, die von grünen Feldern, Hanglagen und typischer Mittelhessen-Landschaft geprägt ist. Der Ort liegt am nordöstlichen Rand des Kellerwaldes, einer sanften Erhebung, die sich als grüne Kette durch die Umgebung zieht. Die Bebauung besteht überwiegend aus charmanten Ein- bis Zweifamilienhäusern, sowie Höfen mit traditionellen Fassaden, großzügigen Vorgärten und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre.

Verkehrsstruktur und Erreichbarkeit: Oberwalgern ist gut erreichbar über die L 3089, die direkt nach Marburg führt und eine schnelle Anbindung an die Universitätsstadt sowie an weitere Autobahnen ermöglicht. Die Bundesstraße 3 liegt in der nahen Umgebung und verbindet die Region mit Marburg, Gießen und anderen Zentren. Öffentliche Verkehrsmittel bestehen in ausreichender Frequenz, wobei ein regelmäßiger Linienbusverkehr sowie der nahegelegene Bahnhof in Fronhausen/Lohra die Anbindung an den regionalen Bahnverkehr sicherstellen. Die Distanz nach Marburg beträgt ca. 15–20 Kilometer, nach Gießen rund 25 Kilometer; damit sind Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung in überschaubarer Reichweite erreichbar, ohne den ländlichen Charakter des Ortes zu verlieren.

Natur und Freizeit: Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Grünen: Spaziergänge und Radtouren entlang der idyllischen Feldwege und durch bewirtschaftete Landschaften prägen den Alltag. In der Nähe laden Wälder zu Waldspaziergängen ein, während kleine Bäche und Quellen für eine erholsame Kulisse sorgen. Für Familien ist die Infrastruktur attraktiv: Kindertagesstätten und Grundschulen befinden sich in der Nähe, während weiterführende Schulen in der Gemeinde Weimar oder in Marburg erreichbar sind. Regionale Veranstaltungen, Vereinsleben und Dorffeste stärken das Gemeinschaftsgefühl und bieten regelmäßige Möglichkeiten zur Begegnung mit Nachbarn.

Wirtschaft und Infrastruktur: Vereinzelt sind kleine Betriebe, Landwirtschaftsbetriebe und Gewerbe im Umfeld anzutreffen, die das ländliche Wirtschaftsbild prägen. Die Versorgung erfolgt durch Nahversorgungseinrichtungen in Fronhausen selbst, sowie größere Einkaufszentren in Marburg und Gießen. Ärzte, Apotheken und andere Dienstleistungen finden sich in der Kernortschaft oder den angrenzenden Städten, wodurch eine gute Grundversorgung gegeben ist, ohne den ruhigen Charakter von



Oberwalgern zu beeinträchtigen.

Architektur und Charakter: Typisch für Oberwalgern sind klare, funktionale Bauformen gemischt mit traditionellem Charme. Die Häuser vermitteln ein gemütliches Wohnambiente, das durch gepflegte Grünanlagen und eine überschaubare Straßenführung besticht. Die ruhige Lage wird durch wenige, gut gesetzte Verkehrsknotenpunkte ergänzt, sodass sich eine harmonische Balance zwischen Natur, Wohnen und Erreichbarkeit ergibt.

Objektnummer: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 250.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## 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)