

Fronhausen

# Freiraum für Ihre Wohnträume am grünen, ruhigen Ortsrand

Objektnummer: 25064029



KAUFPREIS: 70.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 492 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25064029 - 35112 Fronhausen

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

Objektnummer: 25064029 - 35112 Fronhausen

## Auf einen Blick

|              |          |           |                                                                                       |
|--------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25064029 | Kaufpreis | 70.000 EUR                                                                            |
|              |          | Objektart | Grundstück                                                                            |
|              |          | Provision | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |



Objektnummer: 25064029 - 35112 Fronhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064029 - 35112 Fronhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064029 - 35112 Fronhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064029 - 35112 Fronhausen

## 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: 25064029 - 35112 Fronhausen

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit: Hier präsentieren wir Ihnen ein attraktives Baugrundstück in Hassenhausen in einer ruhig gelegenen Straße, die lediglich einseitig bebaut ist. Das Grundstück befindet sich in gesuchter Randlage einer bereits entwickelten Wohnsiedlung und bietet mit einer Fläche von rund 492 m<sup>2</sup> beste Voraussetzungen zur Umsetzung Ihres individuellen Wohnprojekts.

Bereits beim Betreten des Grundstücks wird die ebenerdige Ausprägung deutlich. Die Fläche ist nahezu rechteckig geschnitten und bietet somit vielfältige Bebauungsmöglichkeiten. Aufgrund der Umgebungsbebauung gelten die Vorschriften des §34 BauGB, da kein Bebauungsplan existiert.

Sie orientieren sich damit an der vorhandenen Nachbarbebauung und profitieren von einer erhöhten Flexibilität beim Entwurf und der Realisierung Ihres Bauvorhabens.

Das Grundstück ist erschlossen; sämtliche relevanten Versorgungsleitungen wie Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation sind bereits bis an das Grundstück herangeführt. Damit ist eine zügige Aufnahme der Arbeiten nach Erwerb gewährleistet, weiteres Planen und Rechnen bezüglich Erschließungskosten entfällt.

Auch die unmittelbare Baureife garantiert Ihnen, dass Sie nach erteilter Baugenehmigung umgehend beginnen können – das Grundstück ist sofort verfügbar.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser – die Randlage bietet dadurch ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld mit angenehmem Abstand zur Nachbarbebauung.

Weitere Besonderheiten dieses Angebots sind die angenehmen Grundstücksproportionen sowie die Tatsache, dass Sie keinen alten Baubestand entfernen müssen. Ihr zukünftiges Eigenheim kann hier ganz nach Ihren gestalterischen Vorstellungen verwirklicht werden – die Straßenseite ist bereits bebaut und gibt Anregungen für unterschiedliche Wohnformen. Auch gestalterisch sind Ihnen kaum Grenzen gesetzt.

Profitieren Sie von der ruhigen, dennoch gut angebundenen Wohnlage, der sofortigen Verfügbarkeit und der unkomplizierten Bebauungsmöglichkeit im Rahmen der Umgebung. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen



Besichtigungstermin zur Verfügung.

Zögern Sie nicht, sich bei Interesse mit uns in Verbindung zu setzen. Realisieren Sie Ihr Bauvorhaben auf diesem hervorragend gelegenen Grundstück!

Objektnummer: 25064029 - 35112 Fronhausen

## Ausstattung und Details

Baugrundstück

sofort verfügbar

Randlage

Baulücke - Umgebung ist bereits bebaut

Ruhige Straße nur einseitig bebaut

Ebenerdig

Erschlossen

Kein Bebauungsplan vorhanden §34 BauGB / Umgebungsbebauung



Objektnummer: 25064029 - 35112 Fronhausen

## Alles zum Standort

Fronhausen besticht durch seine ausgewogene Altersstruktur und die stabile Bevölkerungszahl von rund 4.100 Einwohnern, die eine sichere und familienfreundliche Atmosphäre schaffen. Die Gemeinde überzeugt mit einer soliden Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die nahegelegenen Städte Marburg und Gießen, was den Alltag angenehm und flexibel gestaltet. Besonders Familien profitieren von der ruhigen Lage, dem moderaten Immobilienpreisniveau und der Nähe zu vielfältigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, die eine optimale Grundlage für ein behütetes und zukunftsorientiertes Leben bieten.

Die Umgebung von Fronhausen-Hassenhausen bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Lebensqualität für Familien nachhaltig zu steigern. In unmittelbarer Nähe laden großzügige Spielplätze und Sportanlagen wie der Bolzplatz in Hassenhausen, nur wenige Gehminuten entfernt, zu aktiver Freizeitgestaltung und gemeinschaftlichem Miteinander ein. Die Dorfgemeinschaftshäuser in Hassenhausen, Bellnhausen und Sichertshausen fördern ein lebendiges Nachbarschaftsleben und bieten Raum für kulturelle und soziale Begegnungen. Für die Kleinsten sind mehrere Kindergärten, darunter der Evangelische Kindergarten Kinderland, bequem in etwa 17 Minuten zu Fuß erreichbar. Grundschulen in Fronhausen sind ebenfalls gut erreichbar und gewährleisten eine hochwertige schulische Betreuung.

Gesundheitliche Versorgung ist in Fronhausen ebenfalls bestens gewährleistet: Apotheken und Arztpraxen sind in wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Auto erreichbar, was für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz bildet. Die Nähe zu Supermärkten wie REWE und ALDI ermöglicht eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln und allem Notwendigen für den täglichen Bedarf. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen, beispielsweise Hassenhausen in nur 2 Minuten zu Fuß, optimal, sodass auch ohne Auto Mobilität und Flexibilität gewährleistet sind.

Diese harmonische Verbindung aus sicherem Wohnumfeld, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Bildungseinrichtungen macht Fronhausen zu einem idealen Lebensort für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Gemeinschaft und eine vielversprechende Zukunft legen. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 25064029 - 35112 Fronhausen

## Sonstige Angaben

**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: 25064029 - 35112 Fronhausen

## 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)