

Fronhausen / Oberwalgern

## Unique property - 2 residential buildings - 3 outbuildings & a beautiful plot of land!

*Property ID: 25064020*



PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.776 m<sup>2</sup>

Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## At a glance

Property ID	25064020	Purchase Price	325.000 EUR
Living Space	ca. 212 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	8	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1971		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	250.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.09.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## The property



Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## The property



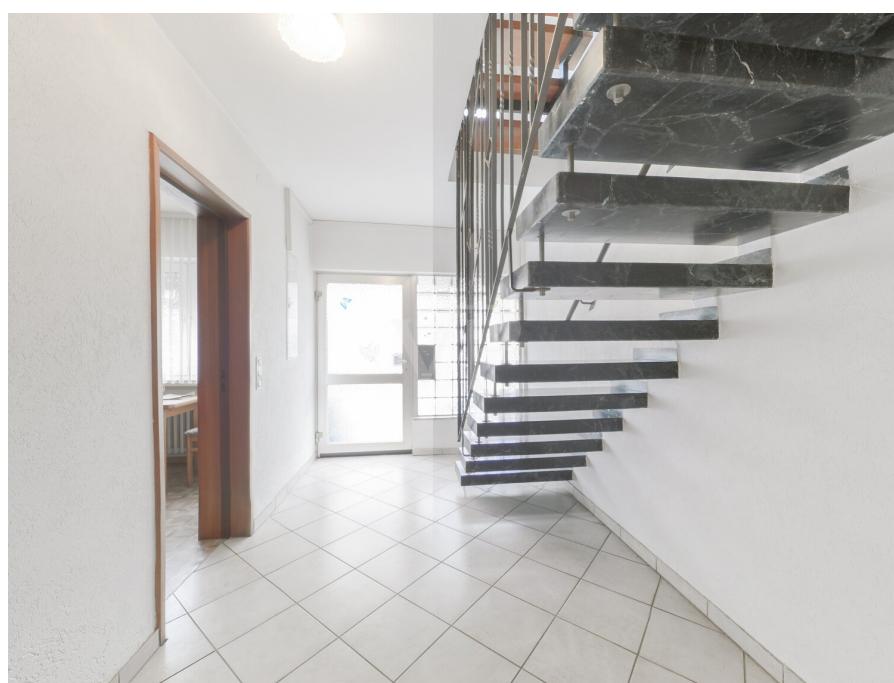
Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## The property



Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## The property



Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## The property



Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## The property



Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## The property



Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## The property



Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## The property



Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## The property



Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## The property



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

Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Floor plans

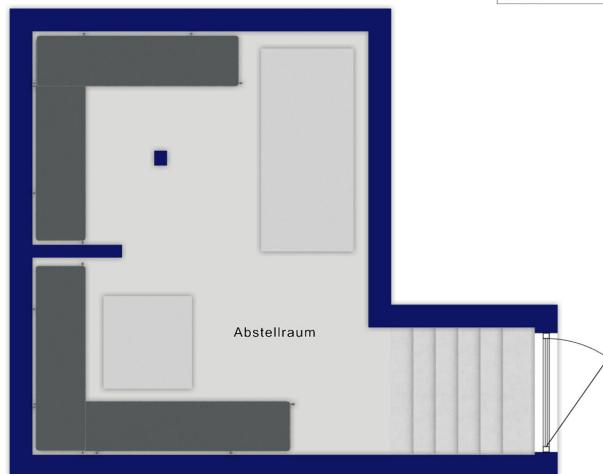
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## A first impression

Property with two houses, a large plot of land, and versatile outbuildings. For sale is a unique property with two houses on a plot of approximately 1,776 m<sup>2</sup> in the historic town center. Parts of the complex are listed as individual cultural monuments, combining historical substance with significant development potential. The ensemble consists of a solidly built house from 1971 and an older building dating back to around 1783. The newer building offers a well-designed layout across two floors. The ground floor comprises four rooms, a bathroom, and a utility room. Upstairs, there are four additional rooms that can be flexibly used as bedrooms, offices, or hobby rooms. From here, one can access a spacious terrace located on the roof of the garage. The flooring is already in place; only the railing needs to be added. Depending on future plans and visions, access to one of the outbuildings could also be created from here. Double-glazed windows, some of which have been replaced, underscore the high-quality construction. The oil-fired central heating system, installed in 2004, ensures a reliable heat supply. A particular advantage is the attic, which was prepared for conversion during construction and can immediately provide additional living space. The building recently received a new roof, further enhancing its structural condition. This historic building, dating back to approximately 1783, is a classic timber-framed house that impresses with its original character but requires comprehensive renovation. In 2004, wooden double-glazed windows with muntins were installed, a toilet was added, and parts of the facade and roof were renewed. However, a connection to the central heating system, a full bathroom, and modern electrical wiring are still lacking. Therefore, this part of the building is particularly suited to lovers of historic properties who are prepared to invest time and effort to develop a truly special gem. The large plot offers ample space and is planted with fruit trees – ideal for self-sufficient individuals who value growing their own food and have plenty of room to grow their own produce. A private well is also available. The property is complemented by several outbuildings: a former bakehouse, now used as a garden house, as well as three barns and former stables in solid construction. The large barn with its practical drive-through is particularly noteworthy. The outbuildings are ideally suited as workshops, storage areas, or even parking spaces – and, depending on future plans, also offer potential for additional living space. Thanks to the size of the property, the two main houses, and the versatile outbuildings, numerous possibilities arise – from multi-generational living and self-sufficiency concepts to a combination of living and working. The location in the historic village center underscores the property's unique character. In conclusion: This property combines history, space, and potential – ideal for those who want to combine spacious living, self-sufficiency, and individual design ideas.

**Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern**

## Details of amenities

Einzelkulturdenkmal in Teilen / Denkmalgeschützer 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 Nebengebäude 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!

Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## All about the location

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.

**Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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