

Amöneburg / Mardorf

Charming, well-maintained and renovated detached house in a family-friendly environment!

Property ID: 25064030



PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 448 m²

Property ID: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

-  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: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

At a glance

Property ID	25064030	Purchase Price	319.000 EUR
Living Space	ca. 130 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2019
Rooms	7	Condition of property	Completely renovated
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1957	Usable Space	ca. 140 m ²
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	266.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1957

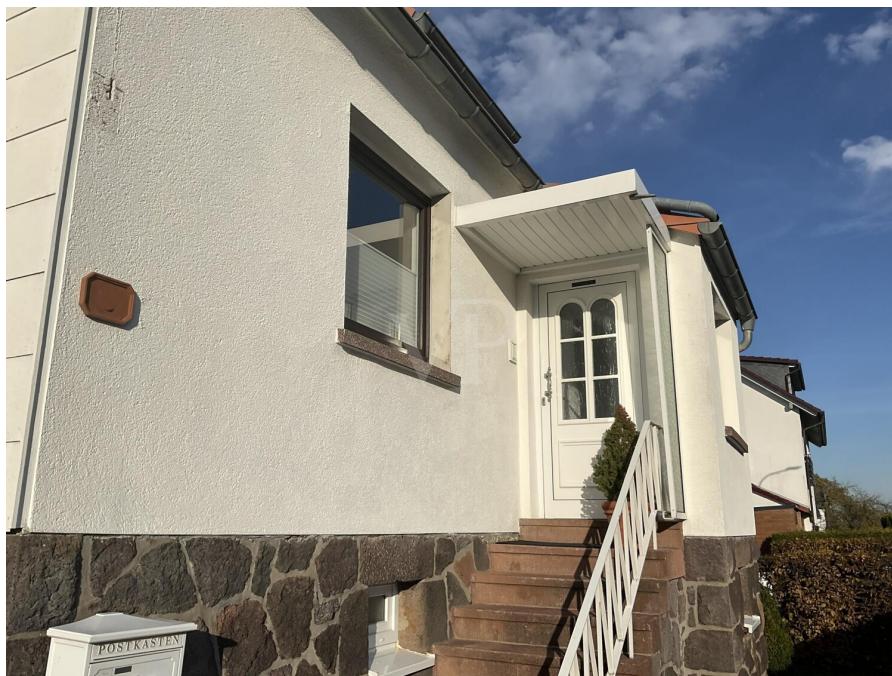
Property ID: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

The property



Property ID: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

The property



Property ID: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

The property



Property ID: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

The property



Property ID: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

The property



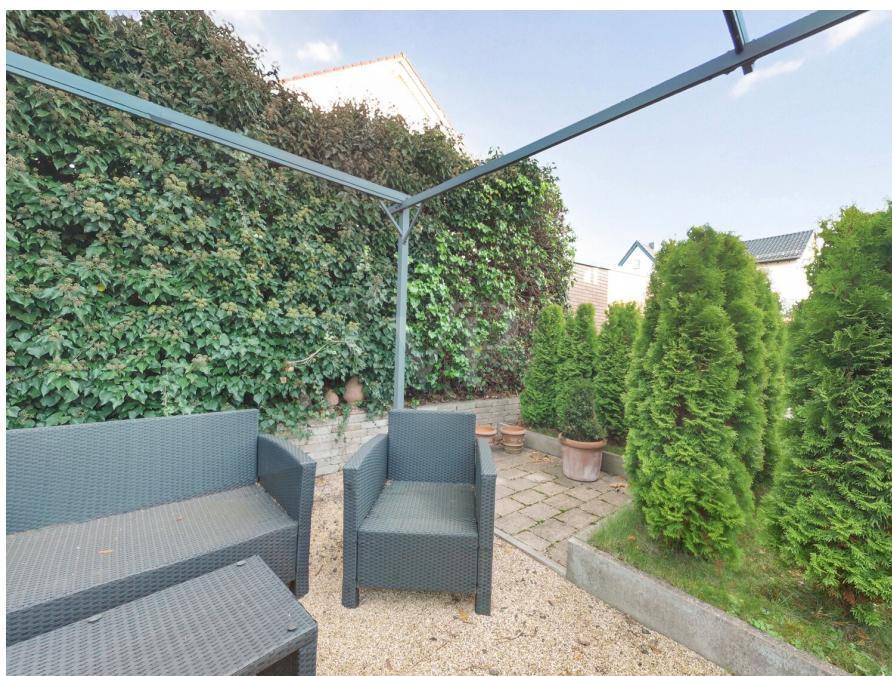
Property ID: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

The property



Property ID: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

The property



Property ID: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

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: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

A first impression

Welcome to a special opportunity: This comprehensively renovated detached house, built in 1957, offers ample space for individual living on approximately 448 m² of living area and a plot of around 448 m². Thanks to continuous modernization, the house is in excellent condition and is ideal for couples or families who value functionality and a well-maintained ambiance. The floor plan offers a total of seven rooms and two modernized bathrooms, providing sufficient space for diverse living and working areas. The spacious living and dining area is directly connected to the newly designed conservatory, which can be easily integrated into the main living area with minimal structural modifications. The conservatory's roof was replaced in 2023, and its light-filled design creates a pleasant connection between indoors and outdoors – with direct access to the garden. The fitted kitchen is included and boasts functional features for everyday use. Two renovated bathrooms offer modern technology and contemporary design. The windows have been completely replaced, ensuring optimal energy efficiency and a high level of living comfort. At the same time, a fiber optic connection is available, guaranteeing reliable work and internet access while working from home. The building has a full basement, providing additional storage and utility space to suit a variety of needs. The solid construction underscores the house's quality. The grounds are meticulously maintained and offer several seating areas in the garden – ideal for spending time outdoors or entertaining guests. The combination of green spaces and terraces creates a harmonious whole that complements the overall impression of the property. The house underwent high-quality and tasteful renovations starting in 2018. These renovations included the complete replacement of the windows, the refurbishment of both bathrooms, the modernization of the electrical system, landscaping, and other features that meet current living standards. Timeless and functional standard features are present throughout the entire house, allowing you to move in immediately – without any further renovations. If you are looking for a detached house with ample space, a well-designed floor plan, and high-quality features in a well-maintained neighborhood, we recommend a personal viewing. We look forward to hearing from you and are happy to provide further information and schedule an appointment.

Property ID: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

Details of amenities

Baujahr 1957 / Anbau mit Doppelgarage und Wintergarten

Renovierung ab 2018

Fenster vollständig erneuert

Elektroinstallation erneuert

Voll unterkellert

Glasfaseranschluss vorhanden

Ölzentralheizung aus 1991

Massive & Solide Bauweise

Garten mit Sitzplatz

Einbauküche

Großer Wintergarten mit Zugang zum Garten,

hier gibt es die Möglichkeit den Wintergarten in den Wohnraum zu integrieren als
Wohn- & Esszimmer, die Dacheindeckung des Wintergartens ist aus 2023

Doppelgarage mit Zugang zum Untergeschoss

Sehr schöne & gepflegte Außenanlage

Bäder saniert

Sehr gepflegt

Hochwertig & geschmackvoll saniert

Property ID: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

All about the location

Amöneburg in Hessen besticht durch seine ruhige, sichere und familienfreundliche Atmosphäre, die von einer stabilen Infrastruktur und der Nähe zur lebendigen Universitätsstadt Marburg profitiert. Diese harmonische Verbindung aus ländlichem Charme und urbaner Anbindung schafft einen idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf ein ausgewogenes, sicheres Umfeld legen. Die überschaubare Größe des Ortes garantiert eine vertrauensvolle Gemeinschaft, während die solide Infrastruktur eine verlässliche Basis für das tägliche Leben bietet.

Die familienfreundliche Umgebung Amöneburgs zeichnet sich besonders durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern. In nur wenigen Gehminuten laden mehrere gepflegte Spielplätze und grüne Parkanlagen wie der nahegelegene Kreuzplatz zum gemeinsamen Verweilen und Spielen ein. Sportbegeisterte Familien finden mit dem Alten Sportplatz SV Mardorf und weiteren Sportanlagen in der Umgebung ideale Möglichkeiten für aktive Stunden an der frischen Luft. Das Bürgerhaus Mardorf bietet zudem ein vielfältiges kulturelles und gemeinschaftliches Programm, das das Miteinander stärkt und Raum für Begegnungen schafft.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein besonderer Pluspunkt. Der katholische Kindergarten St. Hubertus ist nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt, ebenso wie die St. Martin-Schule, die Grund- und weiterführende Bildung in unmittelbarer Nähe gewährleistet. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags und schaffen Sicherheit für die Kleinsten. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Schulen und Bildungseinrichtungen in der nahen Umgebung, die mit dem Bus gut erreichbar sind. Auch die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und Ärzte in der Region gewährleistet, sodass Familien sich rundum gut betreut wissen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung optimal gelöst, was den Zugang zu weiterführenden Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten erleichtert. So ist beispielsweise die Bushaltestelle Flurscheide in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar und verbindet Amöneburg zuverlässig mit den umliegenden Gemeinden.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen, bietet Amöneburg eine einzigartige Kombination aus Geborgenheit,

Lebensqualität und nachhaltiger Entwicklung. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Geborgenheit schenkt und zugleich vielfältige Perspektiven eröffnet.

Property ID: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 266.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

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.

Property ID: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com