

Niederwalgern

Familienfreundliches Zuhause mit Solarpower, großer Terrasse!

Property ID: 26064008



PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123,17 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 673 m²

Property ID: 26064008 - 35096 Niederwalgern

- **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: 26064008 - 35096 Niederwalgern

At a glance

Property ID	26064008	Purchase Price	390.000 EUR
Living Space	ca. 123,17 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2010		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26064008 - 35096 Niederwalgern

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	28.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.02.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 26064008 - 35096 Niederwalgern

The property



Property ID: 26064008 - 35096 Niederwalgern

The property



Property ID: 26064008 - 35096 Niederwalgern

The property



Property ID: 26064008 - 35096 Niederwalgern

The property



Property ID: 26064008 - 35096 Niederwalgern

The property



Property ID: 26064008 - 35096 Niederwalgern

The property



Property ID: 26064008 - 35096 Niederwalgern

The property



Property ID: 26064008 - 35096 Niederwalgern

Floor plans



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: 26064008 - 35096 Niederwalgern

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 123m² und einem Grundstück von ca. 673 m² ausgezeichnete Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Die 2010 in Fertigbauweise errichtete Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die den Bedürfnissen einer Familie besonders entgegenkommt.

Auf insgesamt fünf Zimmer verteilen sich vier Schlafzimmer sowie zwei vollwertige Badezimmer. Die Raumaufteilung unterstützt sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch gemeinschaftliches Familienleben. Die Ausstattung bewegt sich im Bereich der normalen Qualität und überzeugt durch Funktionalität und einen guten Pflegezustand.

Ein zentrales Element des Hauses ist die moderne Heizungsanlage: Die Kombination aus Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnräumen für angenehme Temperaturen, während die zeitgemäße Wärmepumpe für effizientes und sparsames Heizen steht. Ergänzt wird dieses nachhaltige Konzept durch eine Photovoltaikanlage mit 9,72 kWp aus dem Jahr 2022, die den Eigenverbrauch schont und einen Beitrag zu niedrigen Energiekosten leistet. Eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt darüber hinaus für ein angenehmes Raumklima und unterstützt den energieeffizienten Betrieb.

Für den Alltag besonders praktisch erweist sich die ebenfalls 2022 eingerichtete E-Auto Ladestation, die eine komfortable Stromversorgung für Elektrofahrzeuge auf dem eigenen Grundstück ermöglicht.

Die großzügige Terrasse bietet viel Platz für Freizeit und Erholung im Freien und ist ein willkommener Ort, um den Garten zu nutzen und sonnige Tage zu genießen.

Eine voll ausgestattete und moderne Einbauküche ist bereits im Objekt enthalten. Damit lassen sich die täglichen Abläufe in der Küche direkt und unkompliziert gestalten. Das Zusammenspiel aus gut durchdachter Raumaufteilung, komfortabler Ausstattung und dem gepflegten Zustand machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Familien.

Die Immobilie ist sofort verfügbar, sodass ein kurzfristiger Einzug problemlos möglich ist und die neuen Eigentümer zeitnah ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen können.

Die Lage und Ausrichtung bieten viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung des großzügigen Grundstücks, sei es zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen im Freien. Mit insgesamt fünf Zimmern, vier Schlafzimmern und zwei Bädern ist ausreichend Platz

vorhanden, um unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu erfüllen.

Dieses Einfamilienhaus vereint gepflegtes Wohnen, eine moderne energetische Ausstattung und eine durchdachte Architektur zu einem stimmigen Gesamtpaket, das insbesondere Familien anspricht. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie zu verschaffen.

Property ID: 26064008 - 35096 Niederwalgern

Details of amenities

Sehr gepflegt

PV-Anlage 9,72 kWp aus 2022

E-Auto Ladestation aus 2022

Große Terrasse

Einbauküche

Sehr durchdachte Raumaufteilung

2 Bäder

Ideal für eine Familie

Sofort verfügbar

Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Property ID: 26064008 - 35096 Niederwalgern

All about the location

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.

Property ID: 26064008 - 35096 Niederwalgern

Other information

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.

Property ID: 26064008 - 35096 Niederwalgern

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