

**Gladenbach**

# Wohnen, Leben und Genießen

**Property ID: 26064009**



**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 620 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach**

- 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: 26064009 - 35075 Gladenbach

## At a glance

Property ID	26064009	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 127 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1993	Modernisation / Refurbishment	1993
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil		
Energy certificate valid until	07.04.2036	Final energy consumption	79.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach

## The property



Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach

## The property



Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach

## The property



Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach

## The property



Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach

## The property



Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach

## The property



Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach

## The property



Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach

## The property



Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach

## The property



Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach

## The property

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)

Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach

## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Kennlinie, nicht maßstabes

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Kennlinie, nicht maßstabes



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: 26064009 - 35075 Gladenbach**

## A first impression

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1993 überzeugt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 620 m<sup>2</sup>.

Die Liegenschaft besticht durch ihren sehr gepflegten Zustand und bietet mit ihrem unverbaubaren, wunderschönen Ausblick den idealen Rahmen für Naturliebhaber und Menschen, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld legen.

Das Herzstück des Hauses bildet das sonnendurchflutete Wohnzimmer, das viel Tageslicht bietet und einen angenehmen Lebensmittelpunkt schafft.

Eine geschickte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, die optimal auf die Anforderungen von Familien oder Paaren abgestimmt werden können.

Neben dem großen Wohnbereich stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Ein Badezimmer im Erdgeschoss und eines im Obergeschoss tragen zu einem hohen Maß an Komfort bei und erleichtern den Alltag insbesondere für Familien oder bei Gästen.

Durch die Vollunterkellerung gewinnen Sie zusätzlichen Stauraum für Ihre Geräte, Vorräte oder individuelle Hobbys.

Die Zentralheizung sorgt für eine effiziente und gleichmäßige Beheizung aller Räume und garantiert Ihnen angenehme Wohnverhältnisse zu jeder Jahreszeit.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Lage des Hauses, die es Ihnen ermöglicht, mit nur einem Schritt die Natur zu erleben.

Die ruhige Umgebung, abseits vom Trubel, bietet Ihnen einen ausgezeichneten Rückzugsort und lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege finden sich im direkten Umfeld und bieten ideale Voraussetzungen für ausgedehnte Aktivitäten im Grünen.

Zur Immobilie gehört eine großzügige Doppelgarage im Kellergeschoss, die Ihnen bequeme Parkmöglichkeiten direkt im Haus bietet und zusätzlichen Raum für Fahrräder oder Gartengeräte bereithält.

Das gepflegte Grundstück lädt zum Verweilen im Freien ein und schafft zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten entsprechend Ihren individuellen Vorstellungen.

Die Immobilie befindet sich seither in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattungsqualität entspricht dem soliden Standard und garantiert Ihnen ein angenehmes Wohngefühl – hier können Sie ohne weitere Umstände sofort einziehen und sich wohlfühlen.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung selbst einen Eindruck. Für weitere Informationen und einen persönlichen Termin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach**

## Details of amenities

Ölzentralheizung aus 1993

Terasse

Doppelgarage

voll unterkellert

Einbauküche

Gästetoilette mit Dusche

Familienbad im Obergeschoss

Teilweise Fußbodenheizung

gepflegte Gartenanlage

**Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach**

## All about the location

Die Stadt Gladenbach mit ihren Stadtteilen ist ein beliebter Wohnort im Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Gladenbach mit seinen ca. 4.700 Einwohnern in der Kernstadt ist eine pulsierende und liebenswürdige Kleinstadt und Sie finden in Gladenbach alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Es sind Ärzte für alle Fachrichtungen vorhanden, Kindergärten, Grundschule, Oberstufe bis zum Abitur, sowie Einzelhandelsgeschäfte für jeden Geschmack. Sie sind eingebettet in das Lahn-Dill-Bergland und es stehen Ihnen Freizeitmöglichkeiten in Hülle und Fülle zur Verfügung. Gladenbach selbst verfügt ebenfalls über ein neuwertiges Erlebnisbad, ein reges Vereinsleben und bietet auch kulturell eine Vielzahl von Veranstaltungen.

In Gladenbach finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen, die Universitätsstadt Marburg liegt mit dem Auto nur ca. 17km entfernt und ist stündlich per Busanbindung zu erreichen.

Sogar die weitere Universitätsstadt Gießen ist nur ca. 32 km entfernt. Die schöne Altstadt von Wetzlar liegt in eine Entfernung von ca. 35 km und bietet viele große Firmen als potentielle Arbeitgeber.

Gladenbach ist angeschlossen an die Bundesstraße B255, welche von Marburg über Herborn nach Montabaur führt.

Die Region verfügt über viele große Firmen, welche als Arbeitgeber für vielerlei Sparten in Frage kommen.

**Property ID: 26064009 - 35075 Gladenbach**

## 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: 26064009 - 35075 Gladenbach**

## 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)