

Fronhausen / Oberwalgern

## Propiedad única: 2 edificios residenciales, 3 dependencias y un hermoso terreno.

Número de propiedad: 25064020



PRECIO DE COMPRA: 325.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 212 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.776 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## De un vistazo

Número de propiedad	25064020
Superficie habitable	ca. 212 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Baños	2
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	325.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	15.09.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	250.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1971

Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propiedad



Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propiedad



Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propiedad



Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propiedad



Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propiedad



Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propiedad



Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propiedad



Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propiedad



Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propiedad



Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propiedad



Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Planos de planta

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Una primera impresión

Propiedad con dos casas, amplio terreno y dependencias versátiles. Se vende una propiedad única con dos casas en una parcela de aproximadamente 1.776 m<sup>2</sup> en el centro histórico. Algunas partes del complejo están catalogadas como monumentos culturales individuales, combinando valor histórico con un importante potencial de desarrollo. El conjunto consta de una casa de sólida construcción de 1971 y un edificio más antiguo que data de alrededor de 1783. El edificio más nuevo ofrece una distribución bien diseñada en dos plantas. La planta baja consta de cuatro habitaciones, un baño y un lavadero. En la planta superior, hay cuatro habitaciones adicionales que pueden utilizarse flexiblemente como dormitorios, oficinas o salas de ocio. Desde aquí se accede a una amplia terraza ubicada en la azotea del garaje. El suelo ya está instalado; solo falta la barandilla. Dependiendo de los planes y visiones futuras, también se podría crear un acceso a una de las dependencias desde aquí. Las ventanas de doble acristalamiento, algunas de las cuales han sido reemplazadas, realzan la alta calidad de la construcción. El sistema de calefacción central de gasóleo, instalado en 2004, garantiza un suministro de calor fiable. Una ventaja especial es el ático, que se preparó para su conversión durante la construcción y puede proporcionar inmediatamente espacio habitable adicional. El edificio recibió recientemente un nuevo tejado, lo que mejora aún más su estado estructural. Este edificio histórico, que data aproximadamente de 1783, es una casa clásica con entramado de madera que impresiona por su carácter original, pero requiere una renovación integral. En 2004, se instalaron ventanas de madera con doble acristalamiento y montantes, se añadió un aseo y se renovaron partes de la fachada y el tejado. Sin embargo, aún falta la conexión al sistema de calefacción central, un baño completo y la instalación eléctrica moderna. Por lo tanto, esta parte del edificio es especialmente adecuada para los amantes de las propiedades históricas que estén dispuestos a invertir tiempo y esfuerzo en el desarrollo de una joya verdaderamente especial. La amplia parcela ofrece amplio espacio y está plantada con árboles frutales, ideal para personas autosuficientes que valoran el cultivo de sus propios alimentos y tienen mucho espacio para cultivar sus propios productos. También hay un pozo privado. La propiedad se complementa con varias dependencias: una antigua panadería, ahora utilizada como caseta de jardín, así como tres graneros y antiguos establos de sólida construcción. El granero, con su práctico acceso para vehículos, es especialmente destacable. Las dependencias son ideales como talleres, almacenes o incluso plazas de aparcamiento, y, según los planes futuros, también ofrecen potencial para ampliar el espacio habitable. Gracias al tamaño de la propiedad, las dos casas principales y la versatilidad de las dependencias, se abren numerosas posibilidades, desde la vivienda multigeneracional y la autosuficiencia hasta la combinación de vivienda

y trabajo. Su ubicación en el centro histórico del pueblo realza el carácter único de la propiedad. En resumen: esta propiedad combina historia, espacio y potencial, ideal para quienes buscan combinar una vida espaciosa, autosuficiencia y un diseño individual.

Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Detalles de los servicios

Einzelkulturdenkmal in Teilen / Denkmalgeschützter Ortskern

2 Wohnhäuser

3 Nebengebäude

1 Gartenhaus welches früher ein Backhaus war

Altbau = Einzelkulturdenkmal Baujahr ca. 1783 = ca. 80m² 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 m² 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 Nebegäude 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!

Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Número de propiedad: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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