

Amöneburg / Mardorf

## ¡Casa unifamiliar encantadora, bien cuidada y renovada en un entorno familiar!

Número de propiedad: 25064030



PRECIO DE COMPRA: 319.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 448 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

- 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: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25064030
Superficie habitable	ca. 130 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Baños	2
Año de construcción	1957
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	319.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 140 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	17.11.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	266.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1957

Número de propiedad: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Planos de planta





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: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Una primera impresión

Bienvenido a una oportunidad única: Esta casa unifamiliar completamente renovada, construida en 1957, ofrece amplio espacio para vivir individualmente en aproximadamente 448 m² de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 448 m². Gracias a la continua modernización, la casa se encuentra en excelentes condiciones y es ideal para parejas o familias que valoran la funcionalidad y un ambiente cuidado. La distribución ofrece un total de siete habitaciones y dos baños modernizados, lo que proporciona suficiente espacio para diversas zonas de estar y de trabajo. El espacioso salón-comedor está conectado directamente con el invernadero de nuevo diseño, que se integra fácilmente en la sala de estar principal con mínimas modificaciones estructurales. El techo del invernadero se renovó en 2023 y su diseño luminoso crea una agradable conexión entre el interior y el exterior, con acceso directo al jardín. La cocina está equipada y cuenta con características funcionales para el uso diario. Dos baños renovados ofrecen tecnología moderna y un diseño contemporáneo. Las ventanas se han renovado por completo, lo que garantiza una eficiencia energética óptima y un alto nivel de confort. Además, dispone de conexión de fibra óptica, lo que garantiza un trabajo fiable y acceso a internet mientras se trabaja desde casa. El edificio cuenta con un sótano completo, que ofrece espacio adicional de almacenamiento y lavadero para satisfacer diversas necesidades. La sólida construcción realza la calidad de la casa. El terreno, meticulosamente mantenido, ofrece varias zonas de estar en el jardín, ideales para pasar tiempo al aire libre o recibir invitados. La combinación de espacios verdes y terrazas crea un conjunto armonioso que complementa la impresión general de la propiedad. La casa se sometió a una reforma de alta calidad y buen gusto a partir de 2018. Estas reformas incluyeron la sustitución completa de las ventanas, la reforma de ambos baños, la modernización del sistema eléctrico, el paisajismo y otras características que cumplen con los estándares de vida actuales. Toda la casa cuenta con características estándar, atemporales y funcionales, lo que le permite mudarse de inmediato, sin necesidad de realizar más reformas. Si busca una casa unifamiliar con amplio espacio, una distribución bien diseñada y acabados de alta calidad en un barrio bien cuidado, le recomendamos una visita personal. Esperamos tener noticias suyas y estaremos encantados de brindarle más información y programar una cita.



Número de propiedad: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 266.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## 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)