

Gladenbach / Weidenhausen

# Modernes Einfamilienhaus in naturnaher Lage mit hochwertiger Ausstattung!

*Número de propiedad: 26064016*



**PRECIO DE COMPRA: 745.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 205,99 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 661 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen**

- 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: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	26064016
Superficie habitable	ca. 205,99 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	2022
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	745.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Componentes prefabricados
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	25.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	28.02.2033	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen

## La propiedad



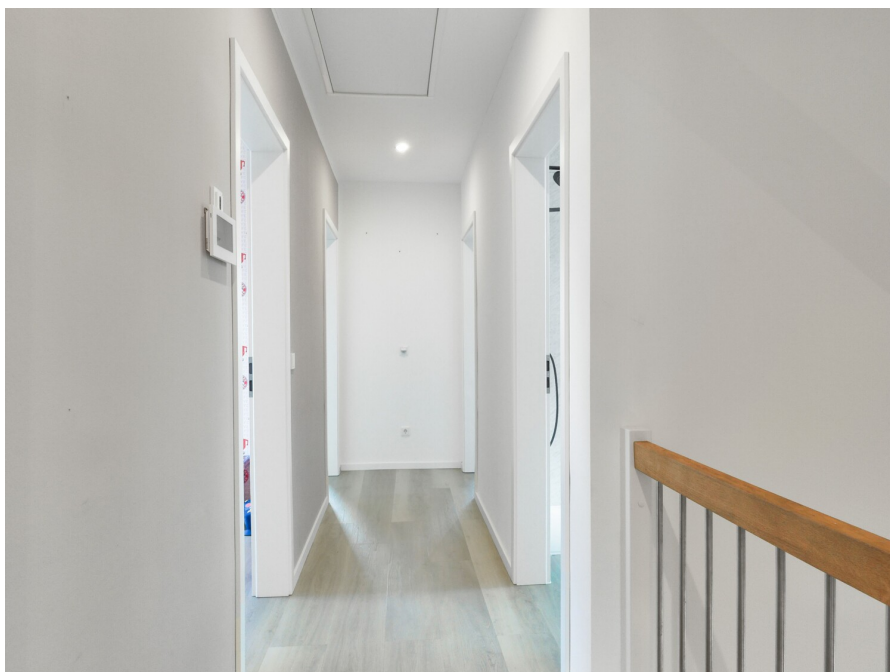
Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

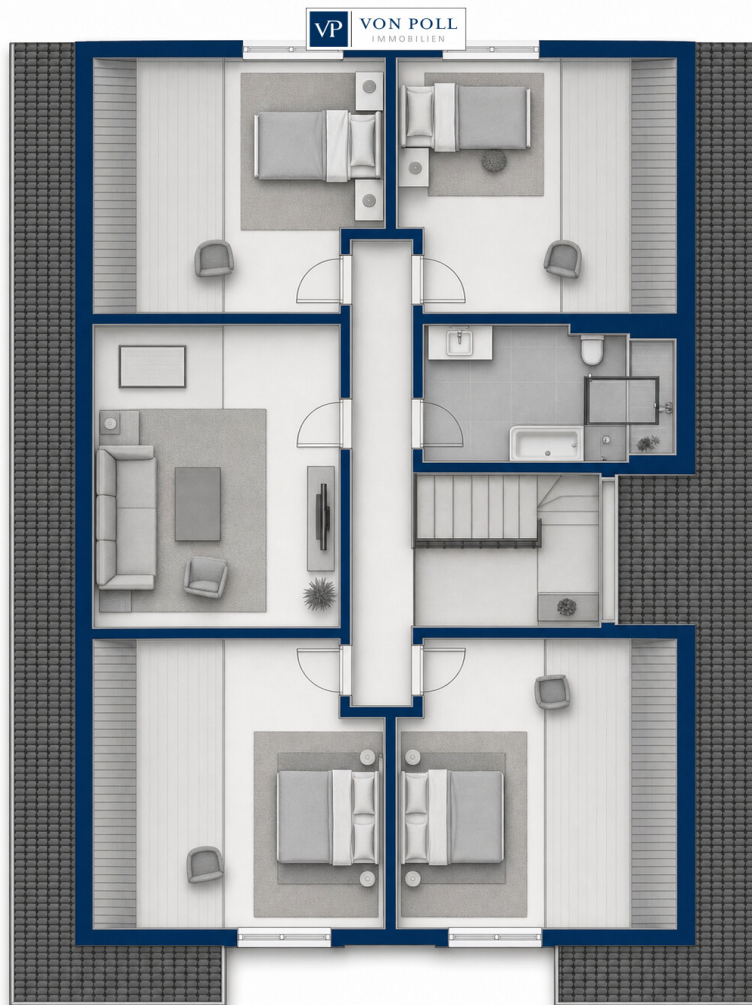
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen

## 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: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen**

## Una primera impresión

Sehr gepflegt und bis ins Detail durchgedacht, steht dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2022 auf einem ca. 661 Quadratmeter großen, vollständig angelegten und eingefriedeten Grundstück.

Rund 206 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf sieben Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer und zwei Bäder.

Der neuwertige Zustand ist überall spürbar: nichts wirkt improvisiert, vieles ist bereits präzise eingebaut, vom Licht bis zu den Einbauschränken in Garderobe, Flur und Kinderzimmern.

Die naturnahe Lage schenkt dem Haus eine angenehme Zurückhaltung, während die Ausstattung klar in der gehobenen Klasse zu Hause ist.

Schon der Eingangsbereich öffnet den großen Wohnbereich; eine großzügige Diele, helles Licht, ein Boden in warmem Holzton und eine florale Akzentwand, die dem klaren Entree Tiefe gibt.

Die Treppe mit hellem Holzhandlauf, schlanken Metallstäben und integrierter Stufenbeleuchtung führt leicht nach oben und gibt dem Haus einen modernen, freundlichen Rhythmus.

Im Erdgeschoss öffnet sich der Wohn- und Essbereich als Lebensmittelpunkt des Hauses. Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche mit Glasarbeitsplatten ausgestattet, die direkt angrenzende Speisekammer komplettiert die Küche.

Matte, dunkelgraue Küchenfronten, eine zentrale Küchen-Insel und flächenbündig eingebaute Geräte bilden einen ruhigen, sehr aufgeräumten Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Das offen angrenzende Esszimmer liegt nah bei Küche hat einen direkten Zugang zur Terrasse, mit viel Tageslicht von mehreren Seiten und einem langen Holztisch als natürlichem Anker des Raumes.

Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und ist direkt mit dem angelegten Garten verbunden. Elektrische Rollläden, komplett eingebaute Beleuchtung und ein Smart Home System halten den Komfort angenehm unaufdringlich.

Unter den Füßen arbeitet die Fußbodenheizung, versorgt durch eine Wärmepumpe; die PV-Anlage ergänzt das technische Konzept zeitgemäß.

**Die Doppelgarage und ein Außenabstellraum bringen Ordnung in den Alltag, ohne die ruhige Anmutung des Grundstücks zu stören.**

**Auch die privaten Räume bleiben hell und gut proportioniert. Sechs Schlafzimmer geben dem Haus eine seltene Großzügigkeit, ohne dass die Wege lang wirken. Vier Schlafzimmer im Obergeschoss sind mit bodentiefen Fenstern und praktischen Einbauschränken gestaltet. Die beiden Bäder sind hochwertig ausgestattet**

**Alle Einbauten sind bereits enthalten, das Haus ist sofort verfügbar und wirkt bereit, ohne Wartezeit in seinen nächsten Abschnitt zu gehen.**

**Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen**

## **Detalles de los servicios**

**Neuwertige Immobilie**

**Ideal für eine Familie**

**Luxus Einbauküche mit Speisekammer / Glasarbeitsplatte**

**Hochwertige Einbauschränke in der Garderobe, Flur & den Kinderzimmern**

**2 Bäder**

**Beleuchtung komplett eingebaut**

**Fußbodenheizung**

**Smart Home System**

**PV-Anlage**

**6 Schlafzimmer**

**Große Diele**

**Elektrische Rollläden**

**Überdachung Terrasse**

**Doppelgarage**

**Abstellraum außen**

**Grundstück eingezäunt**

**Grundstück komplett angelegt**

**Ruhige, naturnahe Lage**

**Sofort verfügbar**

**Hochwertig ausgestattet**

**Hochwertige Fliegengitter**

**Raffrollos an den Fenstern**

**Alle Einbauten inklusive!**

**Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen**

## **Todo sobre la ubicación**

Gladenbach besticht als familienfreundliche Gemeinde im Landkreis Marburg-Biedenkopf durch ihre ruhige, naturnahe Lage und eine überschaubare, harmonische Gemeinschaft von etwa 12.600 Einwohnern. Die Stadt bietet eine ideale Balance zwischen ländlicher Idylle und einer soliden Infrastruktur, die besonders Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld für ein entspanntes Leben ermöglicht. Hier finden Sie eine Umgebung, die geprägt ist von Ruhe und einer angenehmen Wohnqualität, fernab von hektischem Großstadttrubel, und dennoch mit guter Anbindung an wichtige Versorgungspunkte.

Die unmittelbare Umgebung von Gladenbach lädt Familien zu einem aktiven und abwechslungsreichen Alltag ein. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen: Von der Otfried-Preußler-Schule, die nur wenige Minuten zu Fuß entfernt liegt, über die Adolph-Diesterweg-Schule bis hin zur Freiherr-vom-Stein-Schule – Europaschule, die in angenehmer Reichweite sind. Kindergärten wie die Arche Noah und die Evangelische Kindertagesstätte Regenbogen ergänzen das umfassende Bildungsangebot und schaffen eine vertrauensvolle Basis für die frühkindliche Entwicklung. Die fußläufig erreichbaren Sportplätze und Dorfgemeinschaftshäuser fördern gemeinschaftliches Miteinander und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Restaurants und Cafés in der Nähe, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung ist Gladenbach bestens aufgestellt: Apotheken, Kinderarztpraxen und Fachärzte sind in wenigen Minuten erreichbar, was gerade für Familien mit Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Die fußläufigen Busstationen wie Mühlstraße und Westring gewährleisten eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass alle wichtigen Ziele schnell und unkompliziert erreichbar sind.

Für Familien, die Wert auf eine behütete, naturnahe Wohnatmosphäre legen, bietet Gladenbach mit seinem ausgewogenen Angebot an Bildung, Gesundheit und Freizeit eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier wächst Ihre Familie in einem liebevollen Umfeld auf, das Sicherheit, Gemeinschaft und eine lebenswerte Zukunft in den Mittelpunkt stellt.

**Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26064016 - 35075 Gladenbach / Weidenhausen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase 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)**