

Fronhausen / Oberwalgern

# Propriété unique - 2 bâtiments résidentiels - 3 dépendances et un magnifique terrain !

**CODE DU BIEN: 25064020**



**PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.776 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25064020	Prix d'achat	325.000 EUR
Surface habitable	ca. 212 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1971		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	250.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.09.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propriété



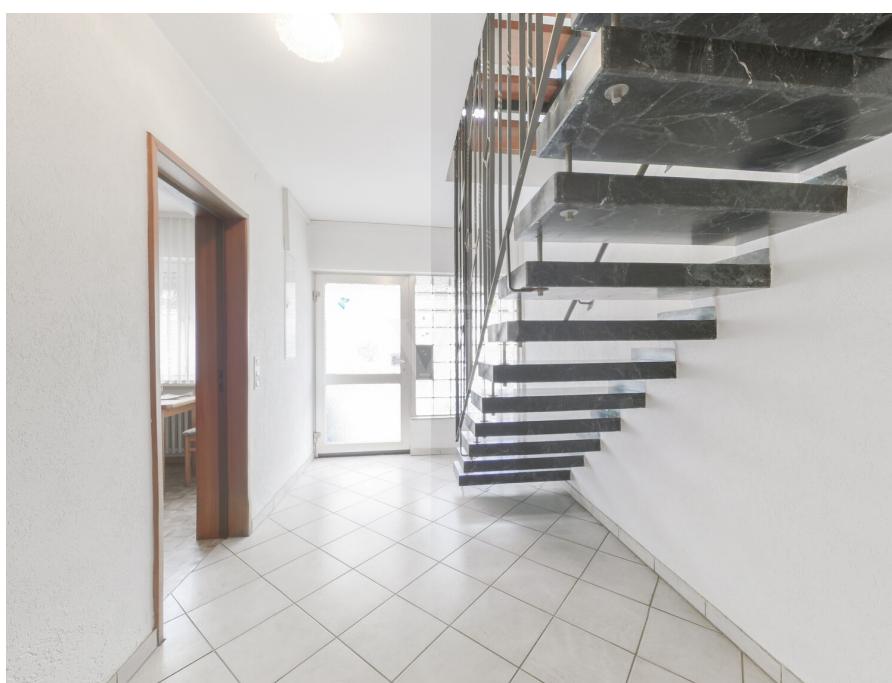
CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Plans d'étage

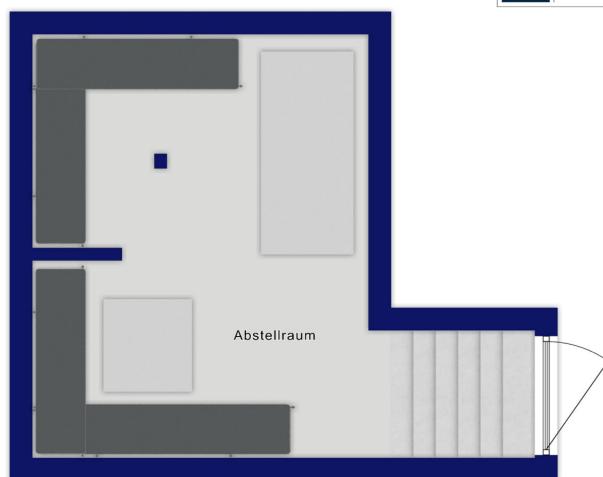
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern**

## Une première impression

Propriété comprenant deux maisons, un vaste terrain et des dépendances polyvalentes. À vendre : une propriété unique avec deux maisons sur un terrain d'environ 1 776 m<sup>2</sup> au cœur du centre historique. Une partie de l'ensemble est classée monument historique, alliant patrimoine historique et fort potentiel de développement. L'ensemble se compose d'une maison de construction solide datant de 1971 et d'un bâtiment plus ancien remontant à environ 1783. La maison la plus récente offre une distribution bien pensée sur deux niveaux. Le rez-de-chaussée comprend quatre pièces, une salle de bains et une buanderie. À l'étage, quatre pièces supplémentaires peuvent être aménagées en chambres, bureaux ou salles de loisirs. De là, on accède à une spacieuse terrasse située sur le toit du garage. Le revêtement de sol est déjà en place ; seule la rambarde reste à installer. Selon les projets, un accès à l'une des dépendances pourrait également être créé depuis cette terrasse. Les fenêtres à double vitrage, dont certaines ont été remplacées, témoignent de la qualité de la construction. Le système de chauffage central au fioul, installé en 2004, garantit un chauffage fiable. Un atout majeur réside dans les combles aménageables dès la construction, offrant un espace de vie supplémentaire immédiat. La toiture, récemment refaite, renforce encore la structure du bâtiment. Cette maison historique, datant d'environ 1783, est une demeure à colombages typique qui séduit par son cachet d'origine, mais nécessite une rénovation complète. En 2004, des fenêtres à double vitrage en bois avec croisillons ont été installées, des toilettes ont été aménagées et une partie de la façade et de la toiture a été rénovée. Toutefois, le raccordement au chauffage central, une salle de bain complète et une installation électrique moderne font encore défaut. Cette partie du bâtiment conviendra donc particulièrement aux passionnés de demeures historiques prêts à investir du temps et des efforts pour créer un véritable joyau. Le vaste terrain, planté d'arbres fruitiers, offre un espace généreux, idéal pour les personnes autonomes qui souhaitent cultiver leurs propres fruits et légumes. Un puits privé est également disponible. La propriété est complétée par plusieurs dépendances : une ancienne boulangerie, aujourd'hui transformée en maison de jardin, ainsi que trois granges et d'anciennes écuries en construction solide. La grande grange, avec son accès direct et pratique, est particulièrement remarquable. Les dépendances se prêtent parfaitement à des ateliers, des espaces de stockage, voire des parkings – et, selon les projets futurs, offrent également un potentiel d'aménagement supplémentaire. Grâce à la superficie de la propriété, aux deux maisons principales et à la polyvalence des dépendances, de nombreuses possibilités s'offrent à vous – de la vie multigénérationnelle à l'autonomie, en passant par une combinaison d'habitation et de travail. Son emplacement au cœur du village historique souligne le caractère unique de la propriété. En conclusion : cette



VON POLL  
REAL ESTATE

propriété allie histoire, espace et potentiel – idéale pour ceux qui souhaitent conjuguer espace de vie, autonomie et personnalisation.

**CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern**

## Détails des commodités

Einzelkulturdenkmal in Teilen / Denkmalgeschützer Ortskern

2 Wohnhäuser

3 Nebengebäude

1 Gartenhaus welches früher ein Backhaus war

Altbau = Einzelkulturdenkmal Baujahr ca. 1783 = ca. 80m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Nebengebäude 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!

**CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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