

Amöneburg / Mardorf

Charmante maison individuelle, bien entretenue et rénovée, dans un environnement familial !

CODE DU BIEN: 25064030



PRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 448 m²

CODE DU BIEN: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

- 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: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25064030	Prix d'achat	319.000 EUR
Surface habitable	ca. 130 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2019
Salles de bains	2	État de la propriété	Entièrement rénové
Année de construction	1957	Technique de construction	massif
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage	Surface de plancher	ca. 140 m ²
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	266.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.11.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1957

CODE DU BIEN: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

La propriété



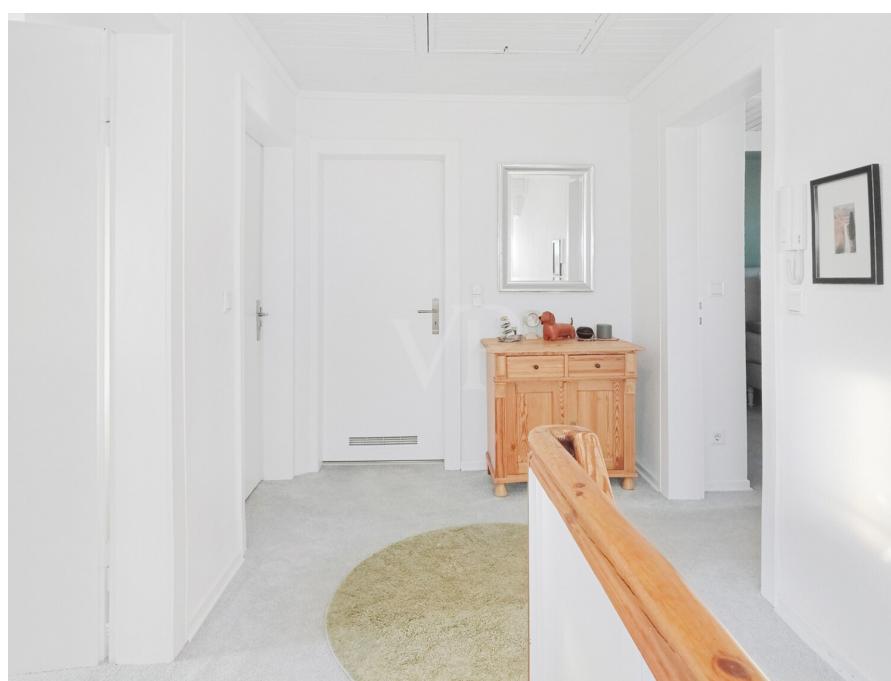
CODE DU BIEN: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

La propriété



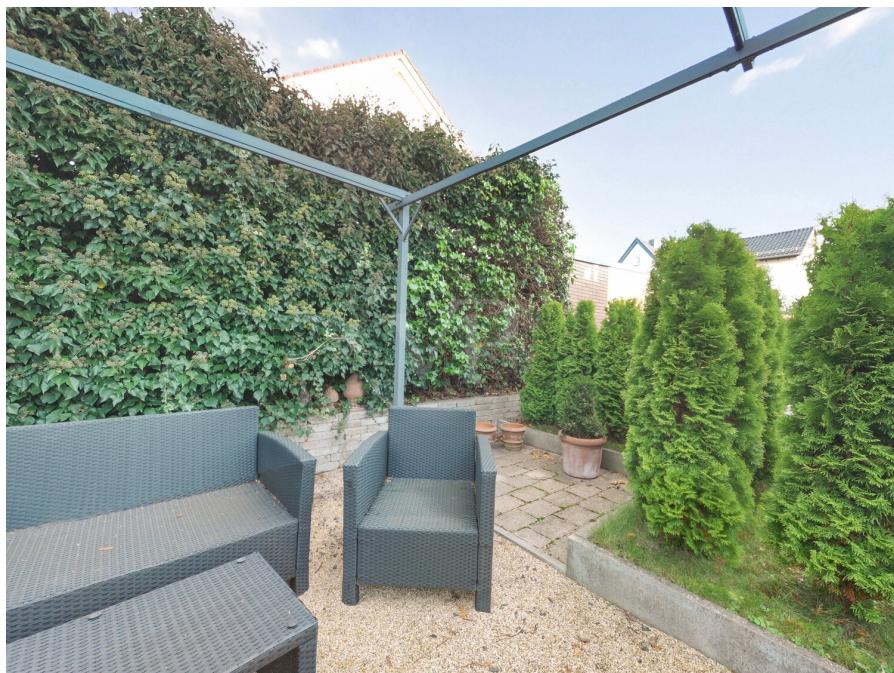
CODE DU BIEN: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

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: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité exceptionnelle : cette maison individuelle, entièrement rénovée et construite en 1957, offre un espace de vie généreux sur environ 448 m² habitables et un terrain d'environ 448 m². Grâce à une modernisation constante, la maison est en excellent état et idéale pour les couples ou les familles qui apprécient la fonctionnalité et une ambiance soignée. Elle comprend sept pièces et deux salles de bains modernes, offrant un espace suffisant pour divers espaces de vie et de travail. Le spacieux séjour/salle à manger communique directement avec la véranda récemment conçue, qui peut être facilement intégrée au séjour principal avec des modifications structurelles minimales. La toiture de la véranda a été refaite en 2023 et sa conception lumineuse crée une agréable transition entre l'intérieur et l'extérieur, avec un accès direct au jardin. La cuisine équipée est dotée d'équipements fonctionnels pour un usage quotidien. Les deux salles de bains rénovées offrent des équipements modernes et un design contemporain. Les fenêtres ont été entièrement remplacées, garantissant une efficacité énergétique optimale et un confort de vie maximal. Une connexion fibre optique est également disponible, assurant un accès internet fiable pour le télétravail. Cette maison dispose d'un sous-sol complet, offrant un espace de rangement et une buanderie supplémentaires pour répondre à divers besoins. Sa construction robuste témoigne de sa qualité. Le jardin, impeccablement entretenu, propose plusieurs espaces de détente, parfaits pour profiter du plein air ou recevoir des invités. L'harmonie des espaces verts et des terrasses contribue à l'impression générale de la propriété. La maison a fait l'objet de rénovations de grande qualité et de bon goût à partir de 2018. Ces rénovations ont inclus le remplacement complet des fenêtres, la rénovation des deux salles de bains, la modernisation du système électrique, l'aménagement paysager et d'autres éléments répondant aux normes de confort actuelles. Des équipements de série intemporels et fonctionnels sont présents dans toute la maison, vous permettant d'emménager immédiatement, sans travaux supplémentaires. Si vous recherchez une maison individuelle spacieuse, avec un plan bien conçu et des prestations haut de gamme dans un quartier résidentiel soigné, nous vous recommandons une visite. Nous serons ravis de vous renseigner et de convenir d'un rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

Tout sur l'emplacement

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,



VON POLL
REAL ESTATE

Lebensqualität und nachhaltiger Entwicklung. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Geborgenheit schenkt und zugleich vielfältige Perspektiven eröffnet.

CODE DU BIEN: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 266.50 kwh/(m²*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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

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

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

www.von-poll.com