

Gladenbach

Besondere Architektur & Ausstattung in ruhiger Lage!

CODE DU BIEN: 26064022



PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 312,54 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.323 m²

CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

- **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: 26064022 - 35075 Gladenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26064022
Surface habitable	ca. 312,54 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Salles de bains	3
Année de construction	1993
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	18.02.2036
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	29.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

La propriété



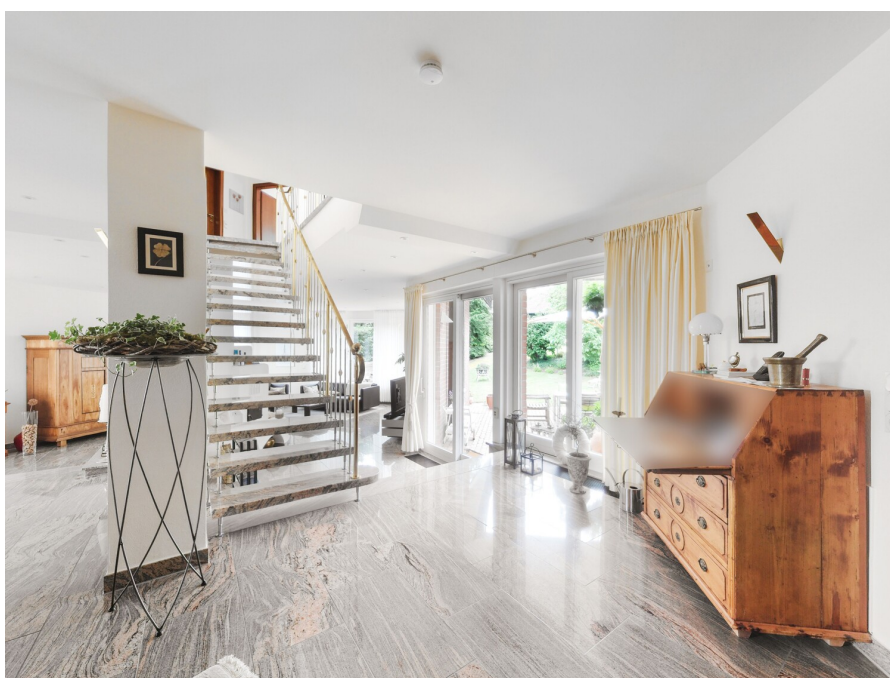
CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

La propriété



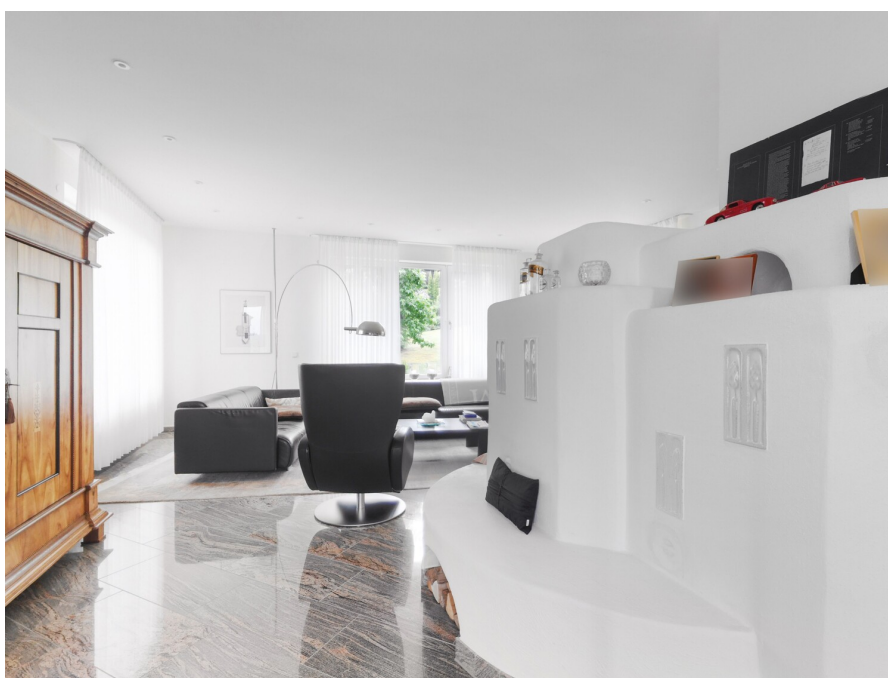
CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

La propriété

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

Plans d'étage



Wegweizerplan, nicht maßstabstreu



Kopierplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstäblich

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: 26064022 - 35075 Gladenbach

Une première impression

Diese exklusive Villa, erbaut im Jahr 1993, präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.323 m² in gepflegtem Zustand und besticht durch eine besondere Architektur sowie eine hochwertige Ausstattung. Die Gesamtwohnfläche von rund 313 m² bietet viel Raum zur Entfaltung und zur individuellen Nutzung.

Schon von außen fällt die Klinkerfassade, sowie die Naturschieferindeckung ins Auge. Das Anwesen liegt in einer ruhigen und attraktiven Sackgassenlage am Stadtrand in Bestlage, eingebettet in ein grünes Umfeld und mit Ausblick ins weitläufige Grundstück. Die Bepflanzung rund ums Haus ist abwechslungsreich und liebevoll angelegt, wodurch sich ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

Das Innere des Hauses zeichnet sich durch eine offene, lichtdurchflutete Gestaltung und das großzügige Raumangebot aus. Der Wohnbereich beeindruckt mit einem edlen Granitboden, der dem Raum einen eleganten Charakter verleiht. Eine durchdachte Raumaufteilung sorgt überall für ein angenehmes Wohngefühl, während große Fensterflächen für viel Tageslicht sorgen.

Herzstück des Hauses ist der Wohnbereich mit einem stilvollen Kachelofen, der für behagliche Wärme sorgt. Ein zentral gesteuertes Heizkonzept – bestehend aus einer modernen Luft-Wärmepumpe inkl. einer Photovoltaikanlage mit Speicher – gewährleisten höchste Effizienz und Nachhaltigkeit.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Bulthaup-Einbauküche ausgestattet und bietet dank des separaten Kühlraums viel Komfort für den Alltag. Die funktionale wie ansprechende Gestaltung erfüllt höchste Ansprüche und macht das Kochen zum Genuss. Blickfang sind die modernen Einbauelemente und großzügigen Arbeitsflächen, die auch sehr ambitionierten Kochvorhaben gerecht werden.

Im Hauptbad dominiert edler, weißer Marmor. Hochwertige Schreinereinbauten sind sowohl im Ankleidebereich als auch im Hauswirtschaftsraum verarbeitet und bieten durchdachten Stauraum sowie eine außergewöhnliche Ausstattungsqualität.

Zu den weiteren Highlights zählen eine Sauna zum Entspannen, Isoglasfenster aus Meranti-Holz und eine große Terrasse, die vom Wohnbereich und Hauswirtschaftsraum aus zugänglich ist. Die Terrasse besticht mit einer weitläufigen Fläche, die von üppigem Grün umgeben ist und zum Verweilen im Freien einlädt.

Praktisch ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit direktem Hauszugang sowie eine separate Einliegerwohnung mit rund 61 m² Wohnfläche, die unterschiedlich genutzt werden kann.

Diese Villa vereint gehobenes Ambiente mit außergewöhnlicher Bauqualität und stellt ein attraktives Angebot für all jene dar, die ein individuelles Zuhause in zukunftsicherer und gepflegter Ausstattung suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

Détails des commodités

Besondere Architektur

Klinkerfassade Wandstärke 50 cm

Naturschieferendeckung

Großes Grundstück mit Ausblick

Grundstück in ruhiger Randlage

Sackgassenlage

Bulthaup Einbauküche

Kühlraum

Sauna

Hauptbad in weißem Marmor gestaltet

Hochwertige Schreinereinbauten im Ankleide-, Hauswirtschaftsbereich & Bad

Isoglasfenster aus Meranti Holz

Alarmanlage

Luft-Wärmepumpen aus 2024 2X 8KW

PV Anlage mit Speicher aus 2024

Zentrale Jalousiensteuerung

Kachelofen im Wohnbereich

Einliegerwohnung mit ca. 61m²

Granitboden im Wohnbereich

Große Terrasse

Doppelgarage mit Zugang zum Haus

Sehr gepflegt

Hochwertig ausgestattet

CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

Tout sur l'emplacement

Gladenbach besticht als charmante Kleinstadt in Hessen durch ihre ausgewogene Verbindung von ländlicher Idylle und solider Infrastruktur. Mit rund 12.000 Einwohnern bietet die Stadt ein sicheres und familienfreundliches Umfeld, das besonders durch seine ruhige Atmosphäre und die stabile lokale Wirtschaft überzeugt. Die Nähe zu den Universitätsstädten Marburg und Gießen macht Gladenbach zudem zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, während die bezahlbaren Immobilienpreise und die moderate Marktentwicklung eine verlässliche Perspektive für Familien schaffen, die Wert auf ein harmonisches und zukunftsicheres Zuhause legen.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer lebendigen Gemeinschaft und einem vielfältigen Freizeitangebot, das speziell Familien anspricht. Zahlreiche Sportmöglichkeiten befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und laden zu aktiver Erholung im Freien ein. Die Nähe zu mehreren Parks und Spielplätzen, darunter der Georg-Ludwig-Hartig Park in etwa acht Minuten Fußweg, schafft Raum für unbeschwerte Stunden in der Natur und fördert das Miteinander in der Nachbarschaft. Kultur- und Gemeinschaftseinrichtungen wie das Evangelische Gemeindehaus und das Haus des Gastes sind in wenigen Minuten erreichbar und bereichern das soziale Leben mit vielfältigen Veranstaltungen.

Für Familien mit Kindern bietet Gladenbach eine ausgezeichnete Bildungslandschaft, die von der frühkindlichen Betreuung bis zur Sekundarstufe reicht. Die renommierte Freiherr-vom-Stein-Schule – Europaschule – ist in nur zwei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleistet eine hochwertige schulische Ausbildung in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind und eine liebevolle Betreuung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend aufgestellt: Kinderarztpraxen, Zahnärzte sowie Apotheken befinden sich in einem Radius von fünf bis sieben Gehminuten und sorgen für eine schnelle und verlässliche Betreuung im Krankheitsfall. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in wenigen Minuten Fußweg gegeben, die eine bequeme Verbindung in die umliegenden Regionen ermöglichen.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Gladenbach zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Bildung und eine aktive Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine harmonische und glückliche Zukunft zu gestalten.

CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26064022 - 35075 Gladenbach

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