

Amöneburg / Mardorf

## Charmantes, gepflegtes und renoviertes Einfamilienhaus in familiärer Umgebung!

????????? ??????????: 25064030



???? ??????: 319.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 448 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

?? ??? ??????

|                     |                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25064030                                               |
| ????????????        | ca. 130 m²                                             |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????                                   |
| ?????????           | 7                                                      |
| ?????????           | 2                                                      |
| ????? ????????????? | 1957                                                   |
| ????? ????????????? | 2 x ???????????<br>????? ?????????????,<br>2 x ??????? |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 319.000 EUR                                                                           |
| ?????                          | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????            | 2019                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 140 m²                                                                            |
| ???????                        | ?????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>????????????????<br>?????????               |

???????? ?????????: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

????????????? ??????????

|                                               |                     |                                                                |                |
|-----------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                      | ????????? ????????? | ?????????????????<br>??????????                                | BEDARF         |
| ???? ?????????                                | ????                | ?????? ???????<br>??????????                                   | 266.50 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>?????? ?? | 17.11.2035          | ?????????<br>????????????<br>?????????                         | H              |
| ???? ?????????                                | ????                | ???? ??????????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 1957           |

??????? ???????? : 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

?? ????????



??????? ???????? : 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

?? ????????



??????? ???????: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

?? ????????



???????? ??: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

?? ???????



??????? ???????? : 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

?? ????????



??????? ?????????: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

?? ????????



??????? ???????? : 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

?? ????????



??????? ???????? : 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

??????



www.von-poll.com



www.von-poll.com



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## ??? ?????? ?????????

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Dieses umfassend renovierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1957 bietet auf rund m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 448 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelles Wohnen. Das Haus befindet sich dank kontinuierlicher Modernisierungen in einem ausgezeichneten Zustand und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Funktionalität und gepflegtes Ambiente legen.

Der Grundriss bietet insgesamt sieben Zimmer und zwei modernisierte Badezimmer, sodass ausreichend Platz für vielfältige Wohn- und Arbeitsbereiche zur Verfügung steht. Die großzügige & der Essbereich sind direkt mit dem neu gestalteten Wintergarten verbunden, der sich mit wenigen baulichen Veränderungen nach Wunsch in den Hauptwohnbereich integrieren lässt. Die Dacheindeckung des Wintergartens stammt aus dem Jahr 2023, die lichtdurchflutete Gestaltung schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich – mit direktem Zugang zum Garten.

Die Einbauküche ist Bestandteil des Hauses und überzeugt mit funktionalen Ausstattungsdetails für den täglichen Gebrauch. Zwei sanierte Badezimmer bieten moderne Technologien und eine zeitgemäße Gestaltung. Die Fenster wurden vollständig erneuert und sorgen für optimale Energieeffizienz und einen hohen Wohnkomfort. Gleichzeitig ist ein Glasfaseranschluss vorhanden, der zuverlässiges Arbeiten und Surfen im Homeoffice garantiert.

Das Gebäude ist voll unterkellert und eröffnet damit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen für die unterschiedlichsten Ansprüche. Die massive Bauweise unterstreicht die Wertigkeit des Hauses.

Die Außenanlagen sind sehr gepflegt und bieten mehrere Sitzmöglichkeiten im Garten – ideal, um Zeit im Freien zu verbringen oder Gäste zu empfangen. Die Kombination aus Grünflächen und Terrassenanteilen schafft eine harmonische Einheit, die das Gesamtbild des Objekts abrundet.

Das Haus wurde ab 2018 hochwertig und geschmackvoll renoviert. Die Maßnahmen umfassten unter anderem die vollständige Erneuerung der Fenster, die Sanierung beider Badezimmer, die Modernisierung der Elektroinstallation, die Außenanlage, sowie weitere Ausstattungsmerkmale, die den aktuellen Wohnanforderungen entsprechen. Eine zeitlose und funktionale Grundausstattung zieht sich durch das gesamte Haus, sodass

Sie hier direkt einziehen können – ohne weiteren Renovierungsbedarf.

Wenn Sie ein Einfamilienhaus mit großzügigem Platzangebot, durchdachtem Grundriss und wertiger Ausstattung in gepflegter Umgebung suchen, empfiehlt sich eine persönliche Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und einen Termin zur Verfügung.

??????? ?????????: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## ??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7, 35037 Marburg  
Tel.: +49 6421 - 69 07 72 0  
E-Mail: marburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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