

Niederwalgern

# Familienfreundliches Zuhause mit Solarpower, großer Terrasse!

Αριθμός ακινήτου: 26064008



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 390.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 123,17 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 673 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26064008 - 35096 Niederwalgern**

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

Αριθμός ακινήτου: 26064008 - 35096 Niederwalgern

?? ??? ??????

???????	26064008	???? ??????	390.000 EUR
?????????	ca. 123,17 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	5	?????????????	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
?????????? ??? ??????????	4		
??????????	2		
????? ?????????????	2010	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????
?????? ?????????????	1 x ???????		



Αριθμός ακινήτου: 26064008 - 35096 Niederwalgern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26064008 - 35096 Niederwalgern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26064008 - 35096 Niederwalgern

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26064008 - 35096 Niederwalgern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26064008 - 35096 Niederwalgern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26064008 - 35096 Niederwalgern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26064008 - 35096 Niederwalgern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26064008 - 35096 Niederwalgern

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26064008 - 35096 Niederwalgern**

**??? ????? ?????????**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 123m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 673 m<sup>2</sup> ausgezeichnete Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Die 2010 in Fertigbauweise errichtete Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die den Bedürfnissen einer Familie besonders entgegenkommt.

Auf insgesamt fünf Zimmer verteilen sich vier Schlafzimmer sowie zwei vollwertige Badezimmer. Die Raumaufteilung unterstützt sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch gemeinschaftliches Familienleben. Die Ausstattung bewegt sich im Bereich der normalen Qualität und überzeugt durch Funktionalität und einen guten Pflegezustand.

Ein zentrales Element des Hauses ist die moderne Heizungsanlage: Die Kombination aus Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnräumen für angenehme Temperaturen, während die zeitgemäße Wärmepumpe für effizientes und sparsames Heizen steht. Ergänzt wird dieses nachhaltige Konzept durch eine Photovoltaikanlage mit 9,72 kWp aus dem Jahr 2022, die den Eigenverbrauch schont und einen Beitrag zu niedrigen Energiekosten leistet. Eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt darüber hinaus für ein angenehmes Raumklima und unterstützt den energieeffizienten Betrieb.

Für den Alltag besonders praktisch erweist sich die ebenfalls 2022 eingerichtete E-Auto Ladestation, die eine komfortable Stromversorgung für Elektrofahrzeuge auf dem eigenen Grundstück ermöglicht.

Die großzügige Terrasse bietet viel Platz für Freizeit und Erholung im Freien und ist ein willkommener Ort, um den Garten zu nutzen und sonnige Tage zu genießen.

Eine voll ausgestattete und moderne Einbauküche ist bereits im Objekt enthalten. Damit lassen sich die täglichen Abläufe in der Küche direkt und unkompliziert gestalten. Das Zusammenspiel aus gut durchdachter Raumaufteilung, komfortabler Ausstattung und dem gepflegten Zustand machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Familien.

Die Immobilie ist sofort verfügbar, sodass ein kurzfristiger Einzug problemlos möglich ist und die neuen Eigentümer zeitnah ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen können.

Die Lage und Ausrichtung bieten viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung des großzügigen Grundstücks, sei es zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen im Freien. Mit insgesamt fünf Zimmern, vier Schlafzimmern und zwei Bädern ist ausreichend Platz

**vorhanden, um unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu erfüllen.**

**Dieses Einfamilienhaus vereint gepflegtes Wohnen, eine moderne energetische Ausstattung und eine durchdachte Architektur zu einem stimmigen Gesamtpaket, das insbesondere Familien anspricht. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie zu verschaffen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26064008 - 35096 Niederwalgern**

**?????????????? ???? ??????????**

**Sehr gepflegt**

**PV-Anlage 9,72 kWp aus 2022**

**E-Auto Ladestation aus 2022**

**Große Terrasse**

**Einbauküche**

**Sehr durchdachte Raumaufteilung**

**2 Bäder**

**Ideal für eine Familie**

**Sofort verfügbar**

**Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung**

**Αριθμός ακινήτου: 26064008 - 35096 Niederwalgern**

**???** **???** **???** **???????????**

Niederwalgern besticht als charmante, familienfreundliche Gemeinde mit rund 1.450 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur, die ein harmonisches Miteinander in einem ruhigen, ländlichen Umfeld ermöglicht. Die Nähe zur Universitätsstadt Marburg eröffnet vielfältige Möglichkeiten für hochwertige Bildung und medizinische Versorgung, während die stabile Infrastruktur und die verkehrsgünstige Anbindung insbesondere für Pendler von großem Vorteil sind. Diese Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit macht Niederwalgern zu einem begehrten Standort für Familien, die Wert auf Sicherheit und Lebensqualität legen.

In Niederwalgern selbst finden Familien ein liebevoll gestaltetes Umfeld mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen. Die Gemeinde bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die Kinder und Eltern gleichermaßen ansprechen: Sportanlagen und Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu aktiver Erholung im Freien ein. Das Musik- und Kulturhaus sowie das Bürgerhaus fördern das Gemeinschaftsgefühl und bereichern das familiäre Leben mit vielfältigen kulturellen Angeboten.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur besonders attraktiv: Die Gesamtschule Niederwalgern liegt nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt, ebenso wie der Kindergarten, der jungen Familien eine verlässliche Betreuung in unmittelbarer Nähe garantiert. Gesundheitsversorgung wird durch die Hausarztpraxis und die Landgrafen Apotheke, beide in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar, optimal ergänzt. Einkaufsmöglichkeiten wie der Dorfladen mit Dorftreff sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine angenehme Nahversorgung.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das Angebot ab: Der Bahnhof Niederwalgern ist in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Marburg und darüber hinaus. Auch mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, was den Alltag für Familien besonders komfortabel gestaltet.

Diese harmonische Verbindung aus naturnahem, sicherem Wohnen, umfassender Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft macht Niederwalgern zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die ihren Kindern eine behütete und zugleich vielseitige Umgebung bieten möchten. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam eine glückliche Zukunft zu gestalten.

**Αριθμός ακινήτου: 26064008 - 35096 Niederwalgern**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26064008 - 35096 Niederwalgern**

**?????????? ???? ?????**

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

**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)**