

Kirchhain / Anzefahr

Wohnen und Leben im Grünen

????????? ??????????: 24064006



www.von-poll.com

???? ??????: 545.000 EUR • ??????????: ca. 235 m² • ?????????: 9 • ?????? ????: 1.218 m²

??????? ?????????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

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

???????? ??????????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

?? ??? ??????

???????? ??????????	24064006	????? ???????	545.000 EUR
????????????	ca. 235 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	9	??????????	????????
???????????????? ???	5	????????????????	????????
????????????	3	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1994	??????	????????, WC
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	OEL	????????? ????????	87.00 kWh/m ² a
???????????????	19.08.2026	???????????????	
???????????????????		???????????????	C
????????? ????		???????????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	

??????? ???????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

?? ????????



??????? ???????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

?? ????????



??????? ???????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

?? ????????



??????? ???????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

?? ????????



??????? ????????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

?? ????????



??????? ???????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

?? ????????



??????? ???????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

?? ????????



??????? ???????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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

??????? ???????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

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

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet auf ca. 235 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Das 1994 in Massivbauweise errichtete Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch seine ruhige Ortsrandlage mit herrlicher Aussicht. Der großzügig gestaltete Wohnbereich besticht durch einen gemütlichen Kachelofen mit Warmwasseraufbereitung, der wohlige Wärme verbreitet. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet mit einem großen Wohn- & Essbereich und einer separaten Küche mit Speisekammer, die Küche ist mit einer neuwertigen & modernen Einbauküche ausgestattet. Der große Balkon bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Die Diele wurde modern und ansprechend neu gestaltet. Ein gemütliches Gästezimmer und ein Duschbad runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen privaten Wohnraum, eine großzügige Diele und das neu gestaltete Badezimmer mit freistehender Badewanne und bodengleicher Dusche in modernem und zeitlosem Design sind die Highlights des Obergeschosses. Der private Bereich besteht aus drei Zimmern, die ideal als Schlaf-, Kinder- & Arbeitszimmer genutzt werden können. Der Wohnbereich im Souterrain kann als Einliegerwohnung genutzt werden und verfügt über einen separaten Eingang. Die praktische Einliegerwohnung besteht aus einem Wohn-Essbereich mit Küche, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Dusche inkl. Waschmaschinenanschluss und einem Abstellraum. Zusätzlich stehen im Untergeschoss ausreichend Keller- und Abstellräume zur Verfügung. Die Immobilie besticht zudem durch einen gepflegten Garten sowie einen beeindruckenden unverbaubaren Ausblick. Der schön angelegte Garten bietet zu jeder Jahreszeit eine sehr angenehme Umgebung. Abgerundet wird der gepflegte Garten durch ein Gartenhaus und Lagermöglichkeiten für Holz. Für eine nachhaltige Energieversorgung sorgt eine Photovoltaikanlage, während eine neuwertige Ölzentralheizung inkl. Solarunterstützung für wohlige Wärme in den Räumen sorgt. Die Immobilie verfügt zudem über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, die eine schnelle Erreichbarkeit aller Annehmlichkeiten in der Umgebung gewährleistet. Insgesamt präsentiert sich dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus als ideales Zuhause für eine Familie, die Ruhe und Komfort in ländlicher Umgebung sucht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

??????? ?????????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

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

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
Kachelofen mit Warmwasseraufbereitung
Ortsrandlage
Unverbaubarer Ausblick
Terasse
Balkon
Photovoltaik-Anlage
Batteriespeicher
Öl-Zentralheizung mit Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung
Hochwertige Einbauküche
Zisterne
Ruhige Lage
Ausgebautes Dachgeschoss
Abstellflächen im begehbaren Spitzboden

??????? ???????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

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

Anzefahr ist ein etwa 750 Einwohner zählender Stadtteil der Kleinstadt Kirchhain im mittelhessischen Landkreis Marburg-Biedenkopf. Der Stadtteil Anzefahr hat eine eigene Bahn-Haltestelle. Die Stadt Kirchhain ist über gut ausgebaute Landstraße in 3 Kilometern erreichbar; zur Universitätsstadt Marburg sind es 13 Kilometer. Im Zentrum der Stadt Kirchhain befindet sich der Bahnhof von Kirchhain. Vom Bahnhofsvorplatz aus verläuft, in Richtung Süden bis zum Marktplatz, die Kirchhainer Fußgängerzone, eine Einkaufsstraße, die über zahlreiche Einzelhandelsläden verfügt, darunter Warenhäuser, Boutiquen, Elektronikgeschäfte und Gastronomiebetriebe. Die Kernstadt verfügt ebenfalls über eine gute Gesamtschule, welche Ihre Kinder bis zum Abitur führen könnte. Grundschulen und Kindergärten finden Sie in fast allen Stadtteilen. Kirchhain ist über die Anschlussstellen Kirchhain-West, Kirchhain-Mitte und Kirchhain-Ost an die Schnellstraße B 62 und an die B 454 angebunden und somit ans Bundesfernstraßennetz. Bahnhof Eisenbahnverbindungen bestehen ab dem Bahnhof Kirchhain über die Main-Weser-Bahn Richtung Frankfurt und Kassel. In Kirchhain halten der Main-Weser-Express, Main-Sieg-Express und der Mittelhessen-Express. Ab dem Busbahnhof am Bahnhof Kirchhain gibt es zahlreiche Busverbindungen innerhalb Kirchhains, in alle Stadtteile, sowie zu vielen umliegenden Städten, wie zum Beispiel Marburg. Begünstigt durch die Lage an den alten Handelsrouten ist Kirchhain eine traditionelle Marktstadt. Bis heute werden viele Märkte in Kirchhain gehalten. Die größten Märkte mit mehreren zehntausend Besuchern sind der Ostermarkt am Wochenende vor Ostern und der Martinsmarkt, der am letzten Oktoberwochenende abgehalten wird. Am ersten Adventswochenende findet gemeinsam mit dem Weihnachtsmarkt der Kirchhainer Kunstmarkt statt; der Neujahrsmarkt wird am letzten Werktag vor Silvester veranstaltet. Eine Kleinstadt mit Charme und einem großen Einzugsgebiet.

??????? ?????????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2026. Endenergiebedarf beträgt 87.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 24064006 - 35274 Kirchhain / Anzefahr

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

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

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf
E-Mail: marburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com