Gladenbach

# Vielseitige Immobilie mit 2 Wohneinheiten

***VP azonosító: 24064005***

www.von-poll.com

**VÉTELÁR: 245.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200,42 m$^2$ • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 724 m$^2$**

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24064005 |
| Hasznos lakótér | ca. 200,42 m² |
| Tet? formája | Nyeregtet? |
| AZ INGATLAN ELÉRHET? | megállapodás szerint |
| Szobák | 8 |
| Hálószobák | 6 |
| FÜRD?SZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1970 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 245.000 EUR |
| Ház | |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Hasznos terület | ca. 0 m² |
| Felszereltség | Terasz, Erkély |

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Központif?tés |
| Energiaforrás | OEL |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 01.03.2034 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 224.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G |

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**

# Az ingatlan

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**

# Alaprajzok

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**

# Az els? benyomás

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1970 steht auf einem ca. 724 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 200,42 m². Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer und 2 Bäder. Die Immobilie besteht aus zwei Wohneinheiten, von denen eine vermietet ist und die andere leer steht. Beide Einheiten verfügen über einen Balkon, so dass man im Sommer die frische Luft genießen kann. Außerdem gibt es eine Terrasse und einen Garten, der viel Platz zum Entspannen im Freien bietet. Der erste Bauabschnitt des Hauses wurde 1970 in Holzständerbauweise als Fertighaus errichtet, Der zweite Bauabschnitt wurde 1987 als massiver Anbau mit Flachdach hinzugefügt. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine großzügige Raumaufteilung mit einem großen Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten sowie einer offenen Küche mit Zugang zum Balkon. Es gibt ein Badezimmer und drei weitere Räume, die ideal als Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Raumaufteilung im Obergeschoss ist ebenfalls sehr großzügig mit einem großen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, einer separaten Küche, einem Badezimmer und drei weiteren Zimmern. Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage und eine kleine Werkstatt, die auch als Abstellraum genutzt werden kann. Die Ausstattung des Hauses ist einfach, bietet aber ausreichend Platz und Komfort für eine Familie oder als Kapitalanlage. Die Lage ist zentral und verkehrsgünstig, Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe. Alles in allem handelt es sich um ein funktionelles Zweifamilienhaus mit großem Renovierungs- und Anpassungspotenzial. Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit viel Platz und Potenzial sind, könnte dieses Haus die perfekte Wahl für Sie sein. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und mehr über dieses Haus zu erfahren.

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**

# Részletes felszereltség

2 Wohneinheiten
2 Balkone
Garten
Terrasse
Garage
Fertighaus & Massiver Anbau
1 Wohneinheit ist vermietet (Obergeschoss)
1 Wohneinheit ist leerstehend (Erdgeschoss)
Ölzentralheizung
1. Bauabschnitt Fertighaus in Holzständerbauweise 1970
2. Bauabschnitt Anbau Flaschdach Massiv 1987

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**

# Minden a helyszínr?l

Die Stadt Gladenbach mit ihren Stadtteilen ist ein beliebter Wohnort im Landkreis Marburg-Biedenkopf. Gladenbach mit seinen ca. 4.700 Einwohnern in der Kernstadt ist eine pulsierende und liebenswürdige Kleinstadt und Sie finden in Gladenbach alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Es sind Ärzte für alle Fachrichtungen vorhanden, Kindergärten, Grundschule, Oberstufe bis zum Abitur, sowie Einzelhandelsgeschäfte für jeden Geschmack. Sie sind eingebettet in das Lahn-Dill-Bergland und es stehen Ihnen Freizeitmöglichkeiten in Hülle und Fülle zur Verfügung. Gladenbach selbst verfügt ebenfalls über ein neuwertiges Erlebnisbad, ein reges Vereinsleben und biete auch kulturell eine Vielzahl von Veranstaltungen. In Gladenbach finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen, die Universitätsstadt Marburg liegt mit dem Auto nur ca. 17km entfernt und ist stündlich per Busanbindung zu erreichen. Sogar die weitere Universitätsstadt Gießen ist nur ca. 32 km entfernt. Die schöne Altstadt von Wetzlar liegt in eine Entfernung von ca. 35 km und bietet viele große Firmen als potentielle Arbeitgeber. Gladenbach ist angeschlossen an die Bundesstraße B255, welche von Marburg über Herborn nach Montabaur führt. Die Region verfügt über viele große Firmen, welche als Arbeitgeber für vielerlei Sparten in Frage kommen.

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2034. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt kwh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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.

**VP azonosító: 24064005 - 35075 Gladenbach**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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