

Fronhausen / Oberwalgern

Egyedi ingatlan - 2 lakóépület - 3 melléképület és egy gyönyörű telek!

VP azonosító: 25064020



VÉTELÁR: 325.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.776 m²

VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Áttekintés

VP azonosító	25064020
Hasznos lakótér	ca. 212 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Fürdoszobák	2
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	325.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.09.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	250.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Az ingatlan



VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Az ingatlan



VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Az ingatlan



VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Az ingatlan



VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Az ingatlan



VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Az ingatlan



VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Az ingatlan



VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Az ingatlan



VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Az ingatlan



VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Az ingatlan



VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Alaprajzok

VP VON POLL
IMMOBILIEN®VP VON POLL
IMMOBILIEN®





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

VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Az első benyomás

Két házból, nagy telekből és sokoldalú melléképületekből álló ingatlan. Eladó egy egyedülálló, két házból álló ingatlan egy körülbelül 1776 m²-es telken a történelmi városközpontban. A komplexum egyes részei önálló kulturális emlékek, amelyek a történelmi tartalmat jelentős fejlesztési potenciállal ötvözik. Az együttes egy masszívan épült, 1971-ből származó házból és egy régebbi, 1783 körüli épületből áll. Az újabb épület kétszintes, jól megtervezett elrendezést kínál. A földszinten négy szoba, egy fürdőszoba és egy háztartási helyiség található. Az emeleten további négy szoba található, amelyek rugalmasan használhatók hálósobaként, irodaként vagy hobbiszobaként. Innen egy tágas teraszra lehet kijutni, amely a garázs tetején található. A padlóburkolat már a helyén van, csak a korlátot kell hozzáadni. A jövőbeli tervektől és elképzelésektől függetlenül innen lehet megközelíteni az egyik melléképületet is. A dupla üvegezésű ablakok, amelyek közül néhányat kicseréltek, kiemelik a magas minőségű építkezést. A 2004-ben telepített olajtűzelésű központi fűtési rendszer biztosítja a megbízható hőellátást. Különleges előny a padlás, amelyet az építkezés során alakítottak át, és azonnal további lakótérre alakítható. Az épület nemrégiben új tetőt kapott, ami tovább javítja szerkezeti állapotát. Ez a körülbelül 1783-ból származó történelmi épület egy klasszikus favázas ház, amely eredeti jellegével lenyugózó, de átfogó felújításra szorul. 2004-ben fali dupla üvegezésű, szegélylécés ablakokat szereltek be, egy WC-t építettek hozzá, valamint a homlokzat és a tető egyes részeit felújították. Azonban a központi fűtési rendszerhez való csatlakozás, a teljes fürdőszoba és a modern elektromos vezetékek hiányoznak. Ezért az épületnek ez a része különösen alkalmas a történelmi ingatlanok szerelmeseinek, akik hajlandóak időt és energiát befektetni egy igazán különleges gyöngyszem kialakításába. A nagy telek bőséges teret kínál, és gyümölcsfákkal van beültetve – ideális az önellátó egyének számára, akik értékelik a saját élelmiszerük termesztését, és rengeteg helyük van saját terményeik termesztésére. Saját kút is rendelkezésre áll. Az ingatlant számos melléképület egészíti ki: egykori pékség, amelyet ma kerti házként használnak, valamint három istálló és egykori istálló masszív szerkezetben. Különösen figyelemre méltó a nagyméretű, praktikus behajtóval rendelkező pajta. A melléképületek ideálisak muhelyként, raktárként vagy akár parkolóhelyként is – és a jövőbeli tervektől függetlenül további lakótér kialakítására is lehetőséget kínálnak. Az ingatlan méretének, a két főépületnek és a sokoldalú melléképületeknek köszönhetően számos lehetőség adódik – a többgenerációs lakhatástól és az önellátástól kezdve a lakhatás és a munka kombinációjáig. A történelmi faluközpontban való elhelyezkedés kiemeli az ingatlan egyedi jellegét. Összefoglalva: Ez az ingatlan ötvözi a történelmet, a teret és a lehetőségeket – ideális azok számára, akik a tágas életteret, az önellátást és az egyedi tervezési ötleteket szeretnék ötvözni.

VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Részletes felszereltség

Einzelkulturdenkmal in Teilen / Denkmalgeschützter Ortskern

2 Wohnhäuser

3 Nebengebäude

1 Gartenhaus welches früher ein Backhaus war

Altbau = Einzelkulturdenkmal Baujahr ca. 1783 = ca. 80m² Wohnfläche zusätzlich möglich

Teilsanierung erfolgte 2004

Holz-Isoglasfenster / Dacheindeckung in Tonziegeln auf einer Seite
sowie die Außenfassade

Keine Heizung, kein Badezimmer vorhanden - stark sanierungsbedürftig

Neubau = 1971 Massiv erbaut = 116 m² Wohnfläche vorhanden

Dacheindeckung erneuert

Kunststoff ISO-Glasfenster teilweise erneuert

Ölzentralheizung aus 2004

Bodenbelag Balkon erneuert - Geländer fehlt

Große Garage

Gartenhaus welches ehemals das Backhaus im Ort war

Schöner großer Garten mit Brunnen, sowie eine Vielzahl von Obstbäumen

3 Nebegäude in Form von Scheunen & ehemaligen Stallungen

Alle Gebäude sind substanziell sehr gut und eignen sich problemlos zur weiteren Nutzung!

Es bieten sich Mehrgenerationen, Wohnprojekte, Wohnen & Arbeiten oder Wohnen & Hobby ideal an!

Ein besonderes Objekt in guter Lage auf einem großen Grundstück mit Potential!

VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Minden a helyszínról

Oberwalgern ist der idyllische Ortsteil von Fronhausen, einer Gemeinde im Landkreis Marburg-Biedenkopf in Hessen. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Ambiance aus, die von grünen Feldern, Hanglagen und typischer Mittelhessen-Landschaft geprägt ist. Der Ort liegt am nordöstlichen Rand des Kellerwaldes, einer sanften Erhebung, die sich als grüne Kette durch die Umgebung zieht. Die Bebauung besteht überwiegend aus charmanten Ein- bis Zweifamilienhäusern, sowie Höfen mit traditionellen Fassaden, großzügigen Vorgärten und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre.

Verkehrsstruktur und Erreichbarkeit: Oberwalgern ist gut erreichbar über die L 3089, die direkt nach Marburg führt und eine schnelle Anbindung an die Universitätsstadt sowie an weitere Autobahnen ermöglicht. Die Bundesstraße 3 liegt in der nahen Umgebung und verbindet die Region mit Marburg, Gießen und anderen Zentren. Öffentliche Verkehrsmittel bestehen in ausreichender Frequenz, wobei ein regelmäßiger Linienbusverkehr sowie der nahegelegene Bahnhof in Fronhausen/Lohra die Anbindung an den regionalen Bahnverkehr sicherstellen. Die Distanz nach Marburg beträgt ca. 15–20 Kilometer, nach Gießen rund 25 Kilometer; damit sind Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung in überschaubarer Reichweite erreichbar, ohne den ländlichen Charakter des Ortes zu verlieren.

Natur und Freizeit: Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Grünen: Spaziergänge und Radtouren entlang der idyllischen Feldwege und durch bewirtschaftete Landschaften prägen den Alltag. In der Nähe laden Wälder zu Waldspaziergängen ein, während kleine Bäche und Quellen für eine erholsame Kulisse sorgen. Für Familien ist die Infrastruktur attraktiv: Kindertagesstätten und Grundschulen befinden sich in der Nähe, während weiterführende Schulen in der Gemeinde Weimar oder in Marburg erreichbar sind. Regionale Veranstaltungen, Vereinsleben und Dorffeste stärken das Gemeinschaftsgefühl und bieten regelmäßige Möglichkeiten zur Begegnung mit Nachbarn.

Wirtschaft und Infrastruktur: Vereinzelt sind kleine Betriebe, Landwirtschaftsbetriebe und Gewerbe im Umfeld anzutreffen, die das ländliche Wirtschaftsbild prägen. Die Versorgung erfolgt durch Nahversorgungseinrichtungen in Fronhausen selbst, sowie größere Einkaufszentren in Marburg und Gießen. Ärzte, Apotheken und andere Dienstleistungen finden sich in der Kernortschaft oder den angrenzenden Städten, wodurch eine gute Grundversorgung gegeben ist, ohne den ruhigen Charakter von

Oberwalgern zu beeinträchtigen.

Architektur und Charakter: Typisch für Oberwalgern sind klare, funktionale Bauformen gemischt mit traditionellem Charme. Die Häuser vermitteln ein gemütliches Wohnambiente, das durch gepflegte Grünanlagen und eine überschaubare Straßenführung besticht. Die ruhige Lage wird durch wenige, gut gesetzte Verkehrsknotenpunkte ergänzt, sodass sich eine harmonische Balance zwischen Natur, Wohnen und Erreichbarkeit ergibt.

VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 250.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
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.

VP azonosító: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com