

Amöneburg / Mardorf

## Bájos, jól karbantartott és felújított családi ház, családias környezetben!

VP azonosító: 25064030



VÉTELÁR: 319.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 448 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

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

VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Áttekintés

VP azonosító	25064030
Hasznos lakótér	ca. 130 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Fürdoszobák	2
Építés éve	1957
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	319.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2019
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 140 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	266.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1957

VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Az első benyomás

Üdvözljük egy különleges lehetőségben: Ez a teljeskörűen felújított, 1957-ben épült családi ház tágas teret kínál egyéni életvitelre, körülbelül 448 m<sup>2</sup> lakóterületen és egy nagyjából 448 m<sup>2</sup>-es telken. A folyamatos modernizációnak köszönhetően a ház kiváló állapotban van, és ideális párok vagy családok számára, akik értékelik a funkcionalitást és a jól karbantartott hangulatot. Az alaprajz összesen hét szobát és két modernizált fürdőszobát kínál, elegendő helyet biztosítva a változatos lakó- és munkaterületek számára. A tágas nappali és étkező közvetlenül kapcsolódik az újonnan tervezett télikerthez, amely minimális szerkezeti átalakítással könnyen integrálható a fő lakótérbe. A télikert tetejét 2023-ban cserélték, világos kialakítása kellemes kapcsolatot teremt a beltér és a kültér között – közvetlen kertkapcsolattal. A beépített konyha is benne van, és funkcionális funkciókkal rendelkezik a mindennapi használatra. Két felújított fürdőszoba modern technológiát és kortárs dizájnt kínál. Az ablakokat teljesen kicserélték, biztosítva az optimális energiahatékonyságot és a magas szintű lakhatási kényelmet. Ugyanakkor optikai kábeles kapcsolat is rendelkezésre áll, amely garantálja a megbízható munkát és internet-hozzáférést otthoni munkavégzés közben. Az épület teljes pincével rendelkezik, amely további tároló- és háztartási területet biztosít a különféle igények kielégítésére. A masszív szerkezet kiemeli a ház minőségét. A telek gondosan karbantartott, és a kertben számos ülősarok található – ideális a szabadban eltöltött idő vagy a vendégek fogadására. A zöldterületek és teraszok kombinációja harmonikus egészet alkot, amely kiegészíti az ingatlan összbenyomását. A ház 2018-ban kezdődött magas színvonalú és ízléses felújításon esett át. Ezek a felújítások magukban foglalták az ablakok teljes cseréjét, mindkét fürdőszoba felújítását, az elektromos rendszer korszerűsítését, a tereprendezést és egyéb, a mai életszínvonalnak megfelelő funkciókat. Az egész házban időtlen és funkcionális standard jellemzők találhatók, így azonnal beköltözhet – további felújítások nélkül. Ha egy tágas, jól megtervezett alaprajzú és magas minőségű funkciókkal rendelkező családi házat keres egy jól karbantartott környéken, személyes megtekintést javasolunk. Várjuk jelentkezését, és örömmel adunk további információkat, valamint egyeztetünk időpontot.



VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf**

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## 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](mailto:marburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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