

Fronhausen / Oberwalgern

## Proprietà unica: 2 edifici residenziali, 3 annessi e un bellissimo appezzamento di terreno!

**Codice oggetto: 25064020**



**PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.776 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25064020	Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Superficie netta	ca. 212 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1971		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	250.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.09.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La proprietà



Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La proprietà



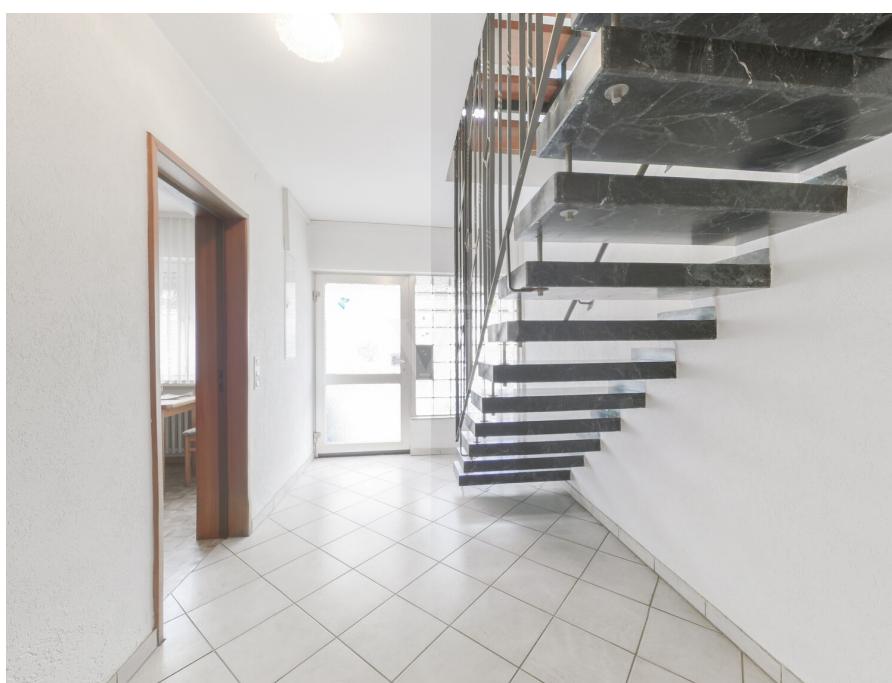
Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La proprietà



Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La proprietà



Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La proprietà



Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La proprietà



Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La proprietà



Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La proprietà



Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La proprietà



Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La proprietà



Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Planimetrie

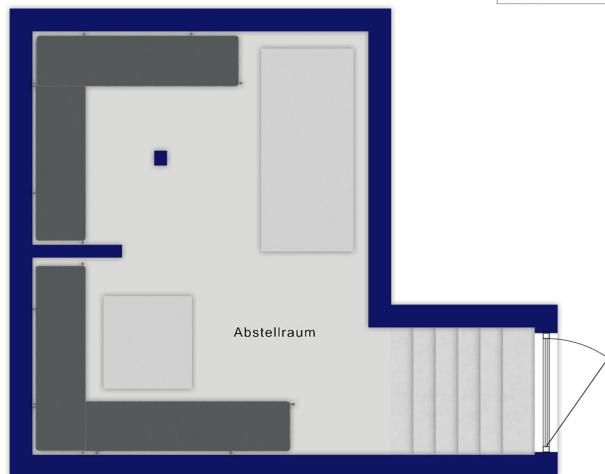
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Una prima impressione

Proprietà con due case, un ampio terreno e annessi versatili. In vendita una proprietà unica con due case su un terreno di circa 1.776 m<sup>2</sup> nel centro storico della città. Alcune parti del complesso sono classificate come singoli monumenti culturali, combinando la sostanza storica con un significativo potenziale di sviluppo. Il complesso è composto da una casa solidamente costruita del 1971 e da un edificio più antico risalente al 1783 circa. L'edificio più recente offre una disposizione ben progettata su due piani. Il piano terra comprende quattro stanze, un bagno e una lavanderia. Al piano superiore ci sono quattro stanze aggiuntive che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, uffici o sale hobby. Da qui si accede a un'ampia terrazza situata sul tetto del garage. La pavimentazione è già presente; manca solo la ringhiera. A seconda dei progetti e delle visioni future, da qui potrebbe essere creato anche l'accesso a uno degli annessi. Le finestre con doppi vetri, in parte sostituite, sottolineano l'alta qualità costruttiva. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, installato nel 2004, garantisce un apporto di calore affidabile. Un vantaggio particolare è la soffitta, predisposta per la conversione durante la costruzione e in grado di offrire immediatamente ulteriore spazio abitativo. L'edificio è stato recentemente ristrutturato, migliorandone ulteriormente le condizioni strutturali. Questo edificio storico, risalente al 1783 circa, è una classica casa a graticcio che colpisce per il suo carattere originale, ma necessita di una ristrutturazione completa. Nel 2004 sono state installate finestre in legno con doppi vetri e traversi, è stato aggiunto un bagno e parti della facciata e del tetto sono state rinnovate. Tuttavia, mancano ancora l'allacciamento all'impianto di riscaldamento centralizzato, un bagno completo e un impianto elettrico moderno. Pertanto, questa parte dell'edificio è particolarmente adatta agli amanti delle proprietà storiche disposti a investire tempo e impegno per realizzare un gioiello davvero speciale. L'ampio terreno offre ampi spazi ed è piantumato con alberi da frutto, ideale per persone autosufficienti che apprezzano la coltivazione del proprio cibo e hanno molto spazio per coltivare i propri prodotti. È inoltre disponibile un pozzo privato. La proprietà è completata da diversi annessi: un ex forno, ora utilizzato come casetta da giardino, oltre a tre fienili e un'ex stalla in solida costruzione. Particolarmente degno di nota è l'ampio fienile con il suo pratico accesso carrabile. Gli annessi sono ideali come officine, magazzini o persino parcheggi e, a seconda dei progetti futuri, offrono anche il potenziale per ulteriore spazio abitativo. Grazie alle dimensioni della proprietà, alle due case principali e agli annessi versatili, si aprono numerose possibilità: da soluzioni abitative multigenerazionali e di autosufficienza a una combinazione di abitazione e lavoro. La posizione nel centro storico del paese sottolinea il carattere unico della proprietà. In conclusione: questa proprietà unisce storia, spazio e potenziale: ideale per chi desidera combinare ampi spazi



VON POLL  
REAL ESTATE

abitativi, autosufficienza e idee di design individuali.

Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Dettagli dei servizi

Einzelkulturdenkmal in Teilen / Denkmalgeschützer Ortskern

2 Wohnhäuser

3 Nebengebäude

1 Gartenhaus welches früher ein Backhaus war

Altbau = Einzelkulturdenkmal Baujahr ca. 1783 = ca. 80m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Nebengebäude 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!

Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 250.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Codice oggetto: 25064020 - 35112 Fronhausen / Oberwalgern

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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