

Marburg / Elnhausen

# Charmantes & gemütliches Fachwerkhaus mit Garten!

*Codice oggetto: 25064016*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 196.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 250 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen**

- 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: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25064016	Prezzo d'acquisto	196.000 EUR
Superficie netta	ca. 80 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	2	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune
Bagni	1		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

**Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Elnhäusen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

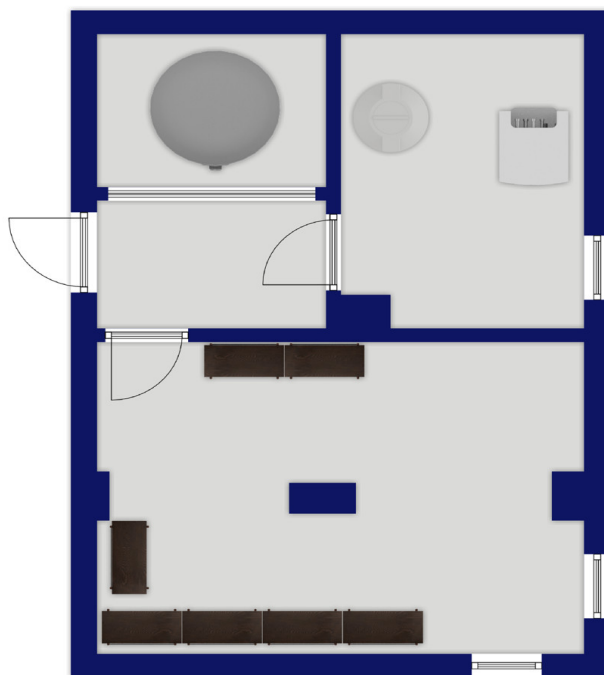
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06421 - 69 07 72 0

Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen

## Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich





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: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen**

## Una prima impressione

Diese charmante Immobilie, ein traditionelles Einfamilienhaus, zeichnet sich durch seine klassische Bauweise mit Holzfachwerk auf einem soliden Natursteinsockel aus.

Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus genügend Raum für individuelle Wohnbedürfnisse. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in einen Flur, der den Zugang zur Küche und Wohnzimmer ermöglicht. Das Wohnzimmer ist mit einem Kaminofenanschluss ausgestattet und verfügt über einen angrenzenden Wintergarten, der direkten Zugang zum kleinen, gepflegten Garten bietet. Diese Räumlichkeiten laden zu erholsamen Stunden ein und bilden das Herzstück des Hauses.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Die Holzdielen verleihen dem Haus einen rustikalen Charme. Zusätzlich besteht im Dachgeschoss/Spitzboden die Möglichkeit, ein Studiozimmer zu nutzen – ideal für Gäste oder als Büro oder Kinderzimmer.

Im Kellergeschoss finden Sie neben einem praktischen Abstellraum das Öltanklager sowie den Heizungsraum. Die im Jahr 2020 modernisierte Ölzentralheizung sorgt für behagliche Wärme im gesamten Haus.

Charakteristisch für dieses Haus ist die Naturschieferfassade auf einer der Giebelseiten, die zusammen mit den Isoglas-Holzfenstern mit Sprossen den typischen Charme eines denkmalgeschützten Gebäudes unterstreicht.

Die Immobilie verfügt zudem über eine Biberschwanzeindeckung, die das traditionelle Erscheinungsbild abrundet.

Das Haus wurde zuletzt 1990 saniert.

Alle wichtigen Versorgungsanschlüsse sind vorhanden, einschließlich eines schnellen Glasfaseranschlusses, der die digitale Anbindung sicherstellt. Ein Stellplatz auf dem Hof erleichtert das Parken und das eingezäunte Grundstück sorgt für Sicherheit und Privatsphäre.

Die zentrale Lage bietet eine attraktive Ausgangsbasis, um das nähere Umfeld zu erkunden und zu genießen.

Diese Immobilie ist perfekt für Käufer, die eine liebevoll gepflegte Substanz mit Potenzial zur individuellen Gestaltung suchen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten zu machen, die Ihnen dieses Einfamilienhaus bietet.

**Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen**

## Dettagli dei servizi

Holzfachwerk auf Natursteinsockel  
Unterkellert  
Ölzentralheizung aus 2020  
Kaminofen im Wohnzimmer  
Biberschwanzeindeckung  
Isoglas Holzfenster mit Sprossen  
Winterarten  
Stellplatz auf dem Hof  
Grundstück eingezäunt  
Ausgebauter Spitzboden  
Sanierung 1990  
Naturschieferfassade auf einer der Giebelseiten  
Gemütlicher kleiner Garten  
Badezimmer mit Dusche  
Holzdielen  
Glasfaseranschluss

**Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen**

## Tutto sulla posizione

Einhausen ist ein Stadtteil von Marburg an der Lahn im Bundesland Hessen. Das Dorf mit heute ca. 1.200 Einwohnern liegt in der Einhausen-Michelbacher Senke ca. 3 km (Luftlinie) westlich der Kernstadt Marburg. Es ist Stadtteil mit Zukunft, der langsam aus seinem Dornröschenschlaf erwacht und von umliegenden Magneten wie das Hofgut Dogobertshausen, das Waldschlösschen und der Dammühle profitiert.

Die historische hessische Universitätsstadt Marburg verfügt über fünf direkte Zufahrtsmöglichkeiten in die nördliche, mittlere und südliche Innenstadt. Dadurch sind kurze Wege und Anfahrtszeiten nach Marburg gewährleistet.

Öffentliche Verkehrsmittel (Stadtbus) sind vorhanden.

Die Nähe zum Pharmastandort Görzhäuser Hof (Behring Werke Nachfolger) könnte eine gute Perspektive für Ihre berufliche Zukunft sein.

Der Ort gliedert sich in einen alten Dorfkern mit Schloss, Kirche und Bauernhöfen und mehrere Neubaugebiete aus dem 20. Es gibt eine Grundschule, einen Kindergarten, zahlreiche Vereine, eine Sporthalle/Mehrzweckhalle Sport-/Mehrzweckhalle, Tennisplatz, Bäcker, Zahnarzt, Lebensmittelgeschäft, Friseur, Apotheke etc.

Die Reitanlage Dogobertshausen als internationales Trainingszentrum liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtteil Einhausen und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Reitanlage ist nur ein Teil des weitläufigen Areals des Hofgutes Dogobertshausen.

**Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25064016 - 35041 Marburg / Einhausen**

## 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)