

Amöneburg / Mardorf

Graziosa casa indipendente, ben tenuta e ristrutturata, in un ambiente adatto alle famiglie!

Codice oggetto: 25064030



PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 448 m²

Codice oggetto: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

- 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: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25064030	Prezzo d'acquisto	319.000 EUR
Superficie netta	ca. 130 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Bagni	2	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Anno di costruzione	1957	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Superficie linda	ca. 140 m ²
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	266.50 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	17.11.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

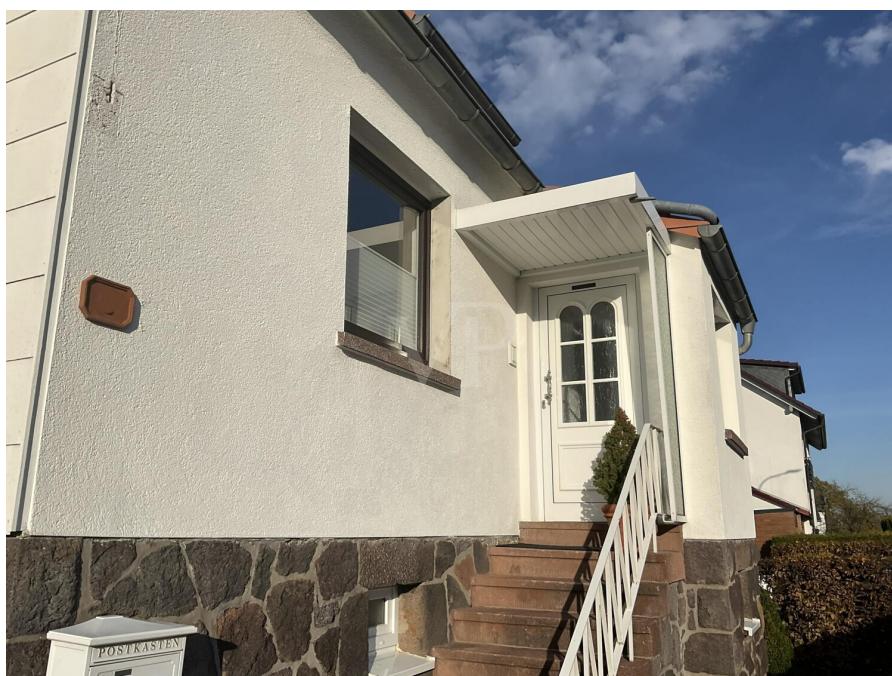
Codice oggetto: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

La proprietà



Codice oggetto: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

La proprietà



Codice oggetto: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

La proprietà



Codice oggetto: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

La proprietà



Codice oggetto: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

La proprietà



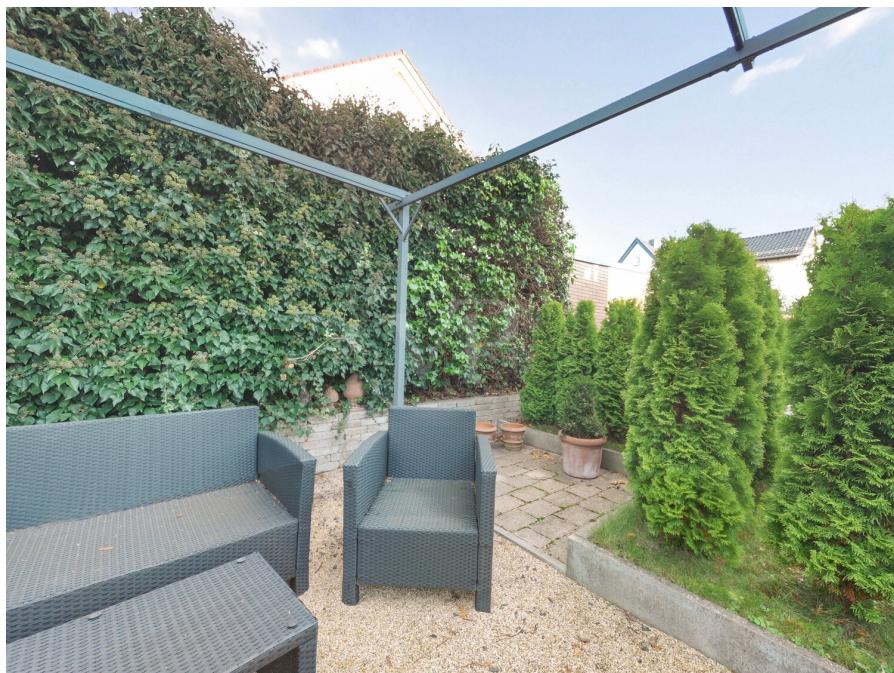
Codice oggetto: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

La proprietà



Codice oggetto: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

La proprietà



Codice oggetto: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

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: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

Una prima impressione

Benvenuti a un'opportunità speciale: questa casa indipendente completamente ristrutturata, costruita nel 1957, offre ampio spazio per la vita individuale su circa 448 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 448 m². Grazie ai continui lavori di ammodernamento, la casa è in ottime condizioni ed è ideale per coppie o famiglie che apprezzano la funzionalità e un ambiente curato. La planimetria offre un totale di sette stanze e due bagni modernizzati, offrendo spazio sufficiente per diverse aree abitative e di lavoro. L'ampia zona giorno e pranzo è direttamente collegata alla veranda di nuova concezione, che può essere facilmente integrata nella zona giorno principale con modifiche strutturali minime. Il tetto della veranda è stato sostituito nel 2023 e il suo design luminoso crea una piacevole connessione tra interni ed esterni, con accesso diretto al giardino. La cucina attrezzata è inclusa e vanta caratteristiche funzionali per l'uso quotidiano. Due bagni ristrutturati offrono tecnologia moderna e design contemporaneo. Le finestre sono state completamente sostituite, garantendo un'efficienza energetica ottimale e un elevato livello di comfort abitativo. Allo stesso tempo, è disponibile una connessione in fibra ottica, che garantisce un lavoro affidabile e un accesso a Internet anche da casa. L'edificio dispone di un seminterrato completo, che offre ulteriore spazio di stoccaggio e di servizio per soddisfare diverse esigenze. La solida costruzione sottolinea la qualità della casa. Il terreno è curato meticolosamente e offre diverse aree salotto in giardino, ideali per trascorrere del tempo all'aperto o intrattenere gli ospiti. La combinazione di spazi verdi e terrazze crea un insieme armonioso che completa l'impressione generale della proprietà. La casa è stata sottoposta a lavori di ristrutturazione di alta qualità e di buon gusto a partire dal 2018. Questi lavori di ristrutturazione hanno incluso la sostituzione completa delle finestre, la ristrutturazione di entrambi i bagni, l'ammodernamento dell'impianto elettrico, la sistemazione del giardino e altre caratteristiche che soddisfano gli attuali standard abitativi. L'intera casa presenta caratteristiche standard senza tempo e funzionali, che consentono di trasferirsi immediatamente, senza ulteriori lavori di ristrutturazione. Se state cercando una casa indipendente con ampi spazi, una planimetria ben progettata e finiture di alta qualità in un quartiere ben curato, vi consigliamo una visita di persona. Non vediamo l'ora di sentirti e saremo lieti di fornirti ulteriori informazioni e fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

Tutto sulla posizione

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,



VON POLL
REAL ESTATE

Lebensqualität und nachhaltiger Entwicklung. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Geborgenheit schenkt und zugleich vielfältige Perspektiven eröffnet.

Codice oggetto: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 266.50 kwh/(m²*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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25064030 - 35287 Amöneburg / Mardorf

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com