

**Amöneburg**

# Charmevolles-Doppelhaus: Geborgenheit mit historischem Flair

***Número da propriedade: 26064004***



**PREÇO DE COMPRA: 75.000 EUR • ÁREA: ca. 85 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 67 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26064004	Preço de compra	75.000 EUR
Área	ca. 85 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	1998
Quartos	2	Móveis	Terraço
Casas de banho	1		
Ano de construção	1850		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Aquecimento

Sistema de  
aquecimento de um  
piso

Elétrico

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg

## O imóvel



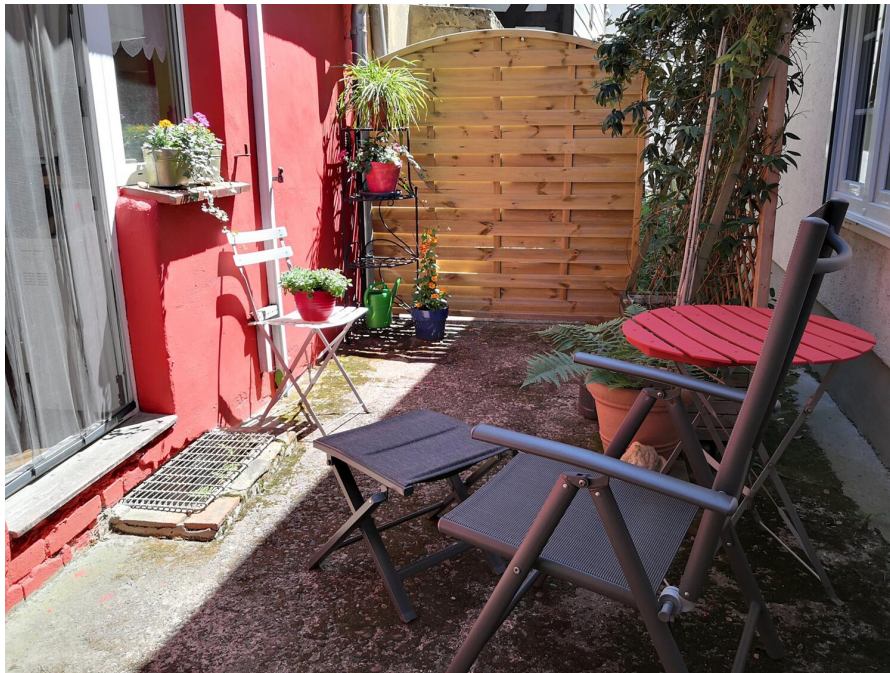
Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

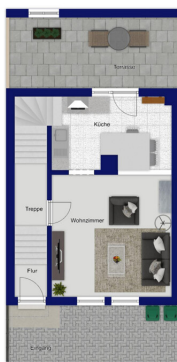
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg

## Plantas dos pisos



Kopie des Grundrisses



Kopie des Grundrisses



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte, die sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein komfortables Zuhause für unterschiedliche Lebenssituationen. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 1998 umfassend modernisiert. Damit verbindet sich der Charme der historischen Bauweise mit zeitgemäßen Elementen zu einer überzeugenden Gesamtheit.

Die Doppelhaushälfte verfügt insgesamt über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung bieten. Ob als Rückzugsort, Arbeitszimmer oder für Gäste – hier finden Sie flexible Optionen. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und entspricht dem Standard einer gepflegten Immobilie. In Bezug auf die Ausstattungsqualität ist die Immobilie als normal einzustufen; sie erfüllt somit die Anforderungen an ein angenehmes und alltagstaugliches Wohnen

Die Nachtspeicherheizung sorgt für eine zuverlässige Beheizung des Hauses, was besonders in den kälteren Monaten von Vorteil ist.

Durch die Modernisierung im Jahr 1998 wurde der Wohnkomfort weiter verbessert und der Erhaltungszustand optimiert. Das Gesamtbild der Immobilie präsentiert sich daher äußerst gepflegt und ansprechend.

Die Doppelhaushälfte eignet sich sowohl für Singles/Paare als auch für kleine Familien, die Wert auf ein gemütliches und zugleich historisches Wohnumfeld legen.

Genießen Sie das Wohnen in einer Immobilie, die Tradition und zeitgemäße Wohnqualität miteinander verbindet.

Mit circa 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche steht ausreichend Raum zur Verfügung, um individuelle Wohnideen zu realisieren. Die Fläche ist übersichtlich gestaltet und bietet kurze Wege zwischen den Räumen. Zwei Schlafzimmer ermöglichen individuelle Rückzugsorte, wobei das dritte Zimmer beispielsweise als Wohnzimmer, Esszimmer oder Arbeitsbereich genutzt werden kann.

Das ca. 67 m<sup>2</sup> große Grundstück erfordert keine aufwändige Pflege und ermöglicht dennoch die Nutzung im Freien – sei es für Pflanzen, einen Sitzbereich oder andere persönliche Gestaltungswünsche.

Hier bietet sich die Gelegenheit, Teil der Geschichte zu werden und Wohnkomfort auf moderne Weise genießen zu können.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung selbst einen Eindruck. Für weitere Informationen und einen persönlichen Termin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg**

## Detalhes do equipamento

Gemütliche Immobilie

Modernisiert 1998

Kunststoff Isoglas Fenster aus 1998

Nachspeicheröfen aus 1998

Elektrik 1998 erneuert

Dachausbau und Dämmung aus 1998

Gemütliche Terrasse

KFZ-Stellplatz

Sofort verfügbar

Glasfaseranschluss

**Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg**

## Tudo sobre a localização

Amöneburg besticht durch seine ruhige, ländliche Lage und eine stabile demografische Struktur, die ein ausgewogenes Altersprofil und eine angenehme Atmosphäre schafft. Die Nähe zur Universitätsstadt Marburg gewährleistet eine solide Infrastruktur und attraktive Pendelmöglichkeiten, während das beschauliche Umfeld Raum für ein entspanntes und sicheres Leben bietet. Hier finden Paare und Singles ein ideales Gleichgewicht zwischen naturnahem Wohnen und guter Anbindung, eingebettet in eine Region mit moderaten Immobilienpreisen und langfristiger Wertstabilität.

Die Umgebung von Amöneburg lädt insbesondere Paare und Singles zu einem harmonischen Lebensstil ein, der von Gemeinschaftssinn und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen wie der Alte Sportplatz SV Mardorf oder der RSV Rossdorf sind schnell erreichbar und bieten attraktive Möglichkeiten für Bewegung und soziale Begegnungen. Der nahegelegene Kreuzplatz und der Schlosspark Rauischholzhausen laden zu erholsamen Spaziergängen und Ausflügen ein, die das Wohlbefinden fördern und die Natur erlebbar machen.

Für Paare und Singles ist die Bildungs- und Freizeit-Infrastruktur besonders hervorzuheben: Kindergärten, Grundschule sowie auch weiterführende Schulen und die landwirtschaftliche Lehr- und Forschungseinrichtung Rauischholzhausen sind bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erleichtert den Alltag und sorgt für flexible Mobilität.

Gesundheitliche Versorgung ist durch Apotheken wie die Schloß-Apotheke, die mit dem Auto in etwa 5 bis 10 Minuten erreichbar ist, sowie nahegelegene Ärzte und Kliniken in Kirchhain & Marburg gewährleistet, die ebenfalls gut mit dem Auto

erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten wie Tegut und ALDI Nord sind mit dem Auto in etwa 5 bis 10 Minuten erreichbar und ermöglichen eine komfortable Versorgung mit frischen Lebensmitteln und Alltagswaren. Für genussvolle Momente sorgen charmante Cafés und Restaurants im Ort und in der Umgebung, die zu entspannten Ausflügen einladen. Flugplatz für Segelflieger befindet sich am Ortsrand.

Insgesamt bietet Amöneburg Paaren und Singles eine vertrauensvolle und sichere Umgebung, in der sie ein ausgewogenes und angenehmes Leben führen können. Diese Lage vereint Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektive auf ideale Weise – ein Ort, an dem sich jeder rundum wohlfühlen kann.

**Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg**

## Outras informações

**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 vorbehaltenlich 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.

**Número da propriedade: 26064004 - 35287 Amöneburg**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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