

Marburg

# Gemütliches Fachwerkhaus in Einhausen

Objektnummer: 24064008



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

KAUFPREIS: 196.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 250 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24064008 - 35043 Marburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24064008 - 35043 Marburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24064008	Kaufpreis	196.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
		Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 24064008 - 35043 Marburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24064008 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064008 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



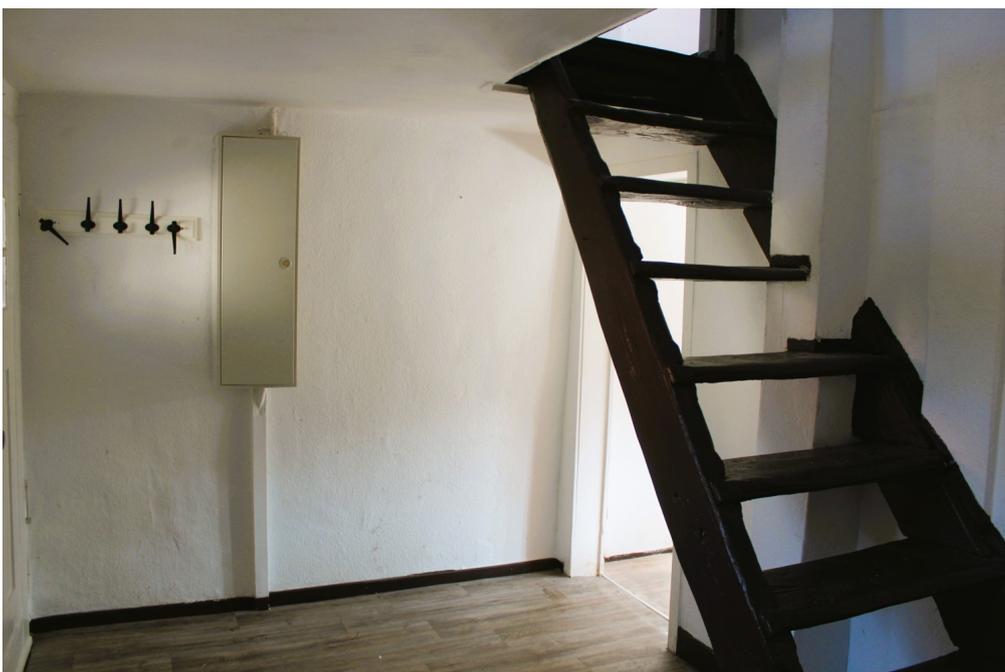
Objektnummer: 24064008 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064008 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064008 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064008 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



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

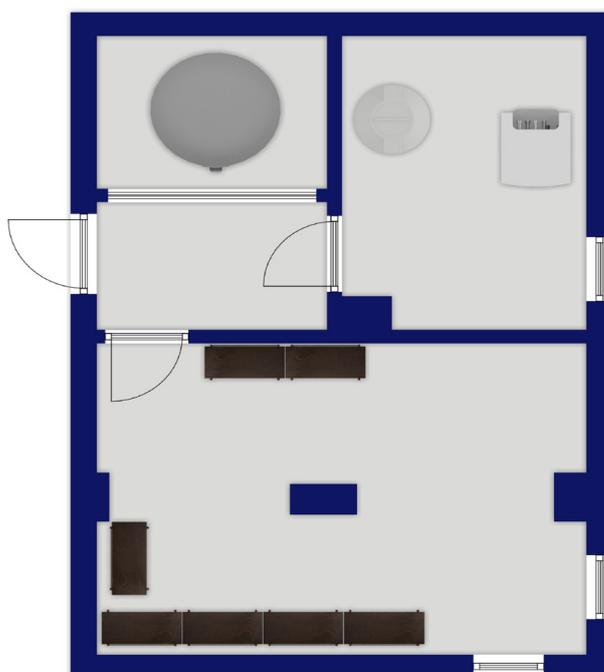
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24064008 - 35043 Marburg

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24064008 - 35043 Marburg

## Ein erster Eindruck

Dieses gemütliche, denkmalgeschützte Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 250 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über insgesamt 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und 1 Bad sowie eine Küche mit Blick in den Garten. Das Haus wurde ab 1990 renoviert und besticht durch seinen Charme und den schönen Garten. Das Haus ist in Holzfachwerkbauweise auf einem Natursteinsockel errichtet und verfügt über eine Ölzentralheizung, die 2020 erneuert wurde. Ein gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer sorgt an kühlen Abenden für wohlige Wärme. Die Biberschwanzeindeckung des Daches und die Isoglas-Holzfenster mit Sprossen verleihen dem Haus einen traditionellen und charmanten Charakter. Besondere Highlights des Hauses sind der Wintergarten und die überdachte Terrasse, auf der man gemütliche Stunden im Freien verbringen kann. Ein Stellplatz im Hof und ein eingezäunter Garten runden das Angebot ab. Der ausgebauter Spitzboden bietet ein vielseitig nutzbares Studiozimmer und die Naturschieferfassade an einer Giebelseite verleiht dem Haus eine besondere Note. Das Bad ist mit einer Dusche ausgestattet und in den Wohnräumen sorgen Holzdielenböden für eine behagliche Atmosphäre. Das Haus wurde ab 1990 umfangreich saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Lage des Hauses ist ruhig und bietet dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Geschäfte und Einrichtungen. Insgesamt handelt es sich um eine charmante Immobilie mit individuellem Flair, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder Singles eignet.

Objektnummer: 24064008 - 35043 Marburg

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24064008 - 35043 Marburg

## Alles zum Standort

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. 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 Dagobertshausen 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 Dagobertshausen.

Objektnummer: 24064008 - 35043 Marburg

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 24064008 - 35043 Marburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf  
E-Mail: [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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