

Amöneburg / Mardorf

# Heute an Morgen denken - junges Einfamilienhaus auf großem Grundstück!

Objektnummer: 25064002



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

**KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.141 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

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

Objektnummer: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25064002	Kaufpreis	530.000 EUR
Wohnfläche	ca. 161 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Baujahr	2015		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	23.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.10.2025	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Die Immobilie



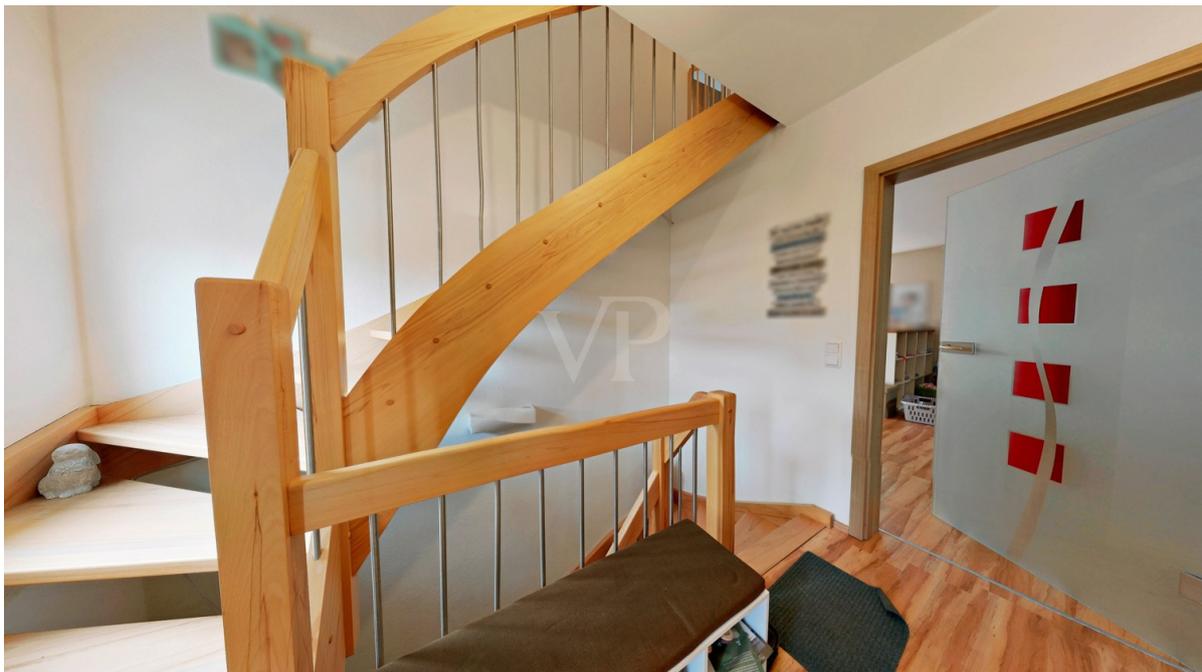
Objektnummer: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## 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

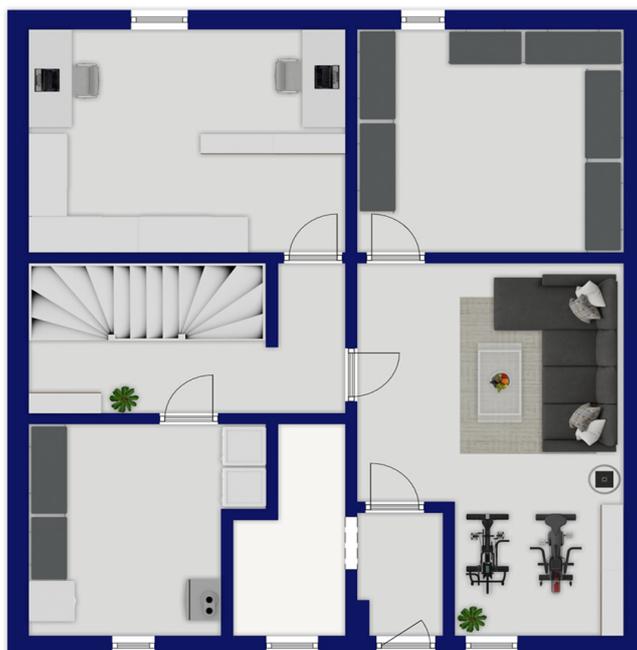
[www.von-poll.com/marburg-biedenkopf](http://www.von-poll.com/marburg-biedenkopf)

Objektnummer: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

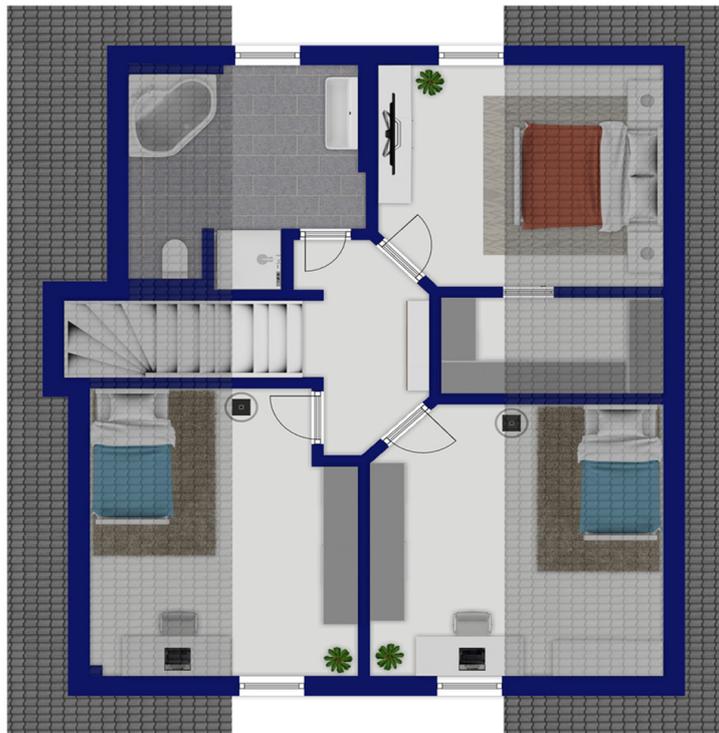
## Grundrisse



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: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1141 m<sup>2</sup> ein modernes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2015. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 4 Zimmer, die optimal für eine Familie geeignet sind, sowie weitere gut nutzbare Flächen im Untergeschoss ca. 47 m<sup>2</sup>. Das gepflegte Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine zeitgemäße Ausstattung, die höchsten Wohnkomfort verspricht. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein offener Wohn-Essbereich, der mit einem gemütlichen Kaminofen ausgestattet ist und für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die angrenzende offene Küche ist funktional und modern eingerichtet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Die Fußbodenheizung, die über eine moderne Wärmepumpe betrieben wird, sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme. Das Haus verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, die hell und freundlich gestaltet sind und genügend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das modern ausgestattete Bad mit Badewanne und Dusche sorgt für den täglichen Komfort. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein optimales Raumklima. Besonderer Wert wurde auf eine nachhaltige Energieversorgung gelegt: Eine Erdwärmeanlage sowie eine Photovoltaikanlage versorgen das Haus effizient und umweltfreundlich mit Energie. Die dreifach verglasten Kunststofffenster tragen ebenfalls zur Energieeffizienz bei und bieten einen hohen Schallschutz. Das Kellergeschoss bietet neben Stauraum zusätzliches Ausbaupotenzial, beispielsweise für eine Einliegerwohnung. Dies schafft zusätzliche Flexibilität in der Nutzung und kann an die individuellen Bedürfnisse der neuen Eigentümer angepasst werden. Zur Immobilie gehört außerdem eine massiv gebaute Doppelgarage mit elektrischem Tor, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet. Der große Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und wartet darauf, nach eigenen Vorstellungen vollendet zu werden. Die Außenanlagen befinden sich noch in der Fertigstellung, so dass der Käufer die Möglichkeit hat, individuelle Wünsche einzubringen und das Umfeld nach seinem Geschmack zu gestalten. Dieses Einfamilienhaus verbindet modernen Wohnkomfort mit zukunftsorientierter Technik und bietet eine hervorragende Basis für die Verwirklichung Ihrer Wohnvorstellungen. Das Objekt ist kurzfristig verfügbar. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Objektnummer: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Ausstattung und Details

Erdwärme  
Lüftungsanlage inkl. Wärmerückgewinnung  
PV-Anlage 5,14 Piek  
Fußbodenheizung  
Kaminofen  
Kellergeschoss Massiv erbaut  
Erd- & Dachgeschoss in Fertigbauweise der  
Firma Schwabenhaus  
Doppelgarage mit elektrischem Tor Massiv erbaut ca. 45m<sup>2</sup>  
Großer Garten  
Ausbaupotential im Kellergeschoss  
Möglichkeiten einer Einliegerwohnung  
Einbauküche vorhanden  
Badezimmer mit Badewanne & Dusche  
Außenanlage noch nicht fertiggestellt  
3-Fach verglaste Kunststoff-Fenster  
Rolläden  
Kurzfristig verfügbar

Objektnummer: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Alles zum Standort

Amöneburg liegt etwa 11 km östlich von Marburg auf einem weithin sichtbaren Basalt-Kegel über der Ohm, einem linken Nebenfluss der Lahn, inmitten des Amöneburger Beckens, einer der größten zusammenhängenden Ackerflächen Hessens, dessen einzige nennenswerte Erhebung die Amöneburg darstellt. Dieses Becken trennt die Amöneburg von den 5 bis 7 km entfernten Höhenzügen Burgwald (im Nordwesten), Oberhessische Schwelle (von Norden bis Südosten), Lumda-Plateau (auch Vorderer Vogelsberg genannt, im Süden) und den Lahnbergen im Westen. Der Stadtteil Mardorf liegt im Amöneburger Becken und an der Ohm. Vor Ort gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule, sowie einen Supermarkt & Bäckerei. In Amöneburg haben Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Sie haben ein Kindergarten und eine Grundschule, sowie die Stiftschule Amöneburg als mögliche weiterführende Schule. Unter anderem befinden sich in Amöneburg ein Lebensmittelmarkt, Ärzte, Gaststätten, eine Bäckerei, Metzgerei und eine Bank. Amöneburg, Erfurtshausen, Mardorf, Roßdorf, Rüdigheim Der Ortsteil Rüdigheim liegt südöstlich der Kernstadt im Osten des Beckens, die Ortsteile Roßdorf, Mardorf und Erfurtshausen erstrecken sich weiter südlich, in unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft zum Lumda-Plateau, auf welchem sich mit der 405 m hohen Mardorfer Kuppe auch die höchste Erhebung des Gemeindegebietes befindet. Innerhalb der Amöneburger Gemarkung, jedoch etwa 3 km von der Kernstadt entfernt, liegt, an der Stadtgrenze zu Kirchhain, das Landgut Schloss Plausdorf, das erst 1928 eingemeindet wurde. Nachbargemeinden Amöneburg grenzt im Norden an die Stadt Kirchhain, im Osten an die Stadt Stadtallendorf (beide im Landkreis Marburg-Biedenkopf), im Südosten an die Stadt Homberg (Ohm) (Vogelsbergkreis) sowie im Westen an die Gemeinde Ebsdorfergrund (Landkreis Marburg-Biedenkopf).

Objektnummer: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2025. Endenergiebedarf beträgt 23.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## 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)