

Amöneburg / Mardorf

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

Número de propiedad: 25064002



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

PRECIO DE COMPRA: 530.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 161 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.141 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25064002
Superficie habitable	ca. 161 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2015
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	530.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 58 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

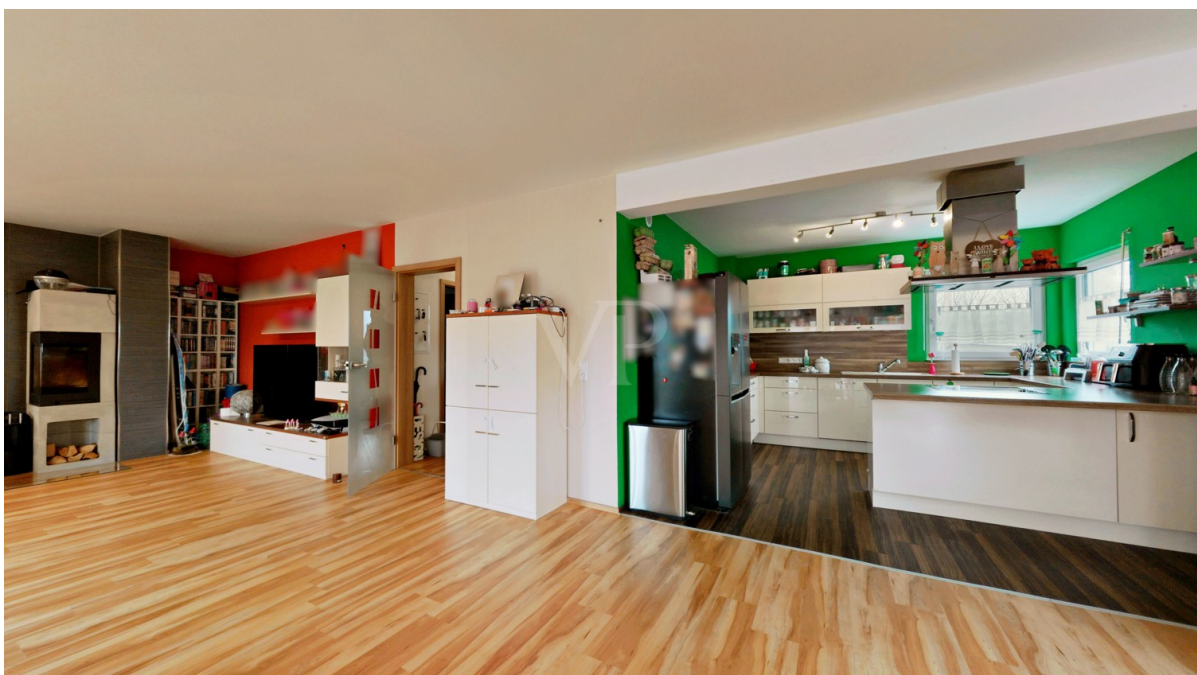
Número de propiedad: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Geotermia	Demanda de energía final	23.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.10.2025	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Geotérmico	Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propiedad



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)

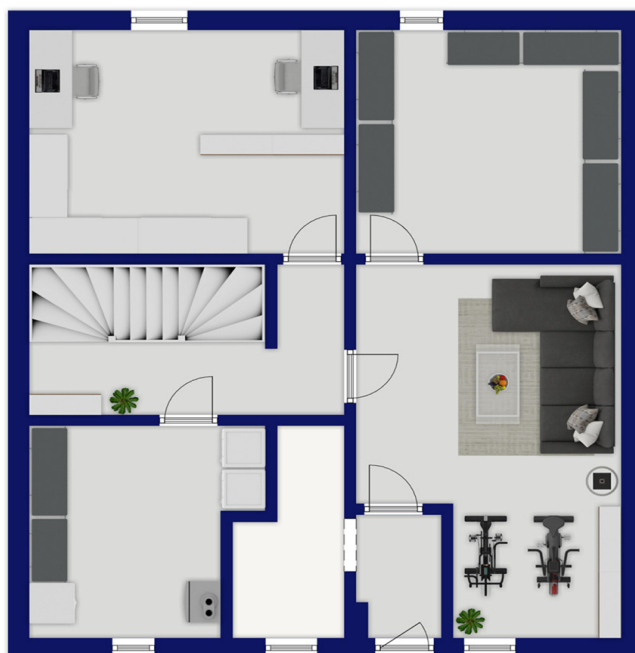
Número de propiedad: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Planos de planta

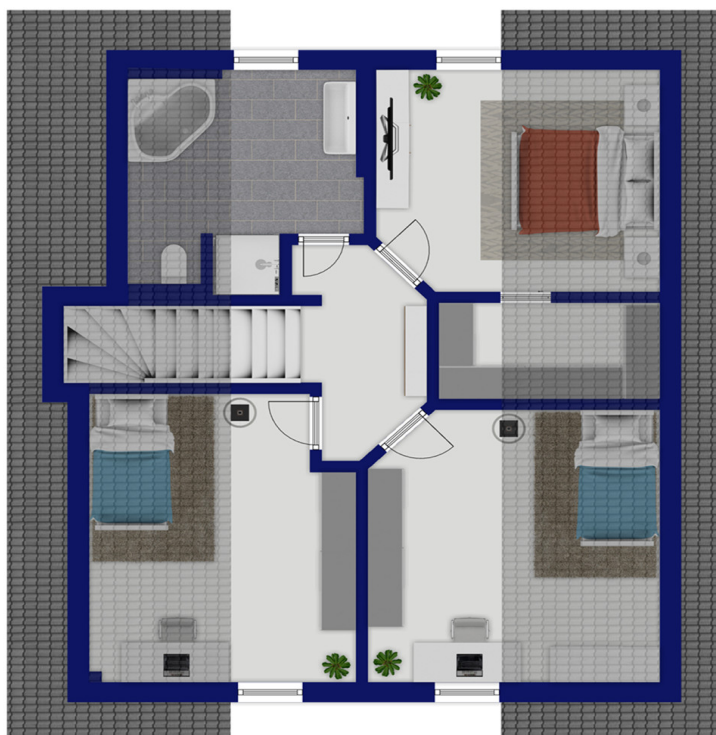


Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Una primera impresión

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.



Número de propiedad: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Todo sobre la ubicación

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).

Número de propiedad: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)