

Amöneburg / Mardorf

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

CODE DU BIEN: 25064002



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

PRIX D'ACHAT: 530.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.141 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25064002	Prix d'achat	530.000 EUR
Surface habitable	ca. 161 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 58 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	2015		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

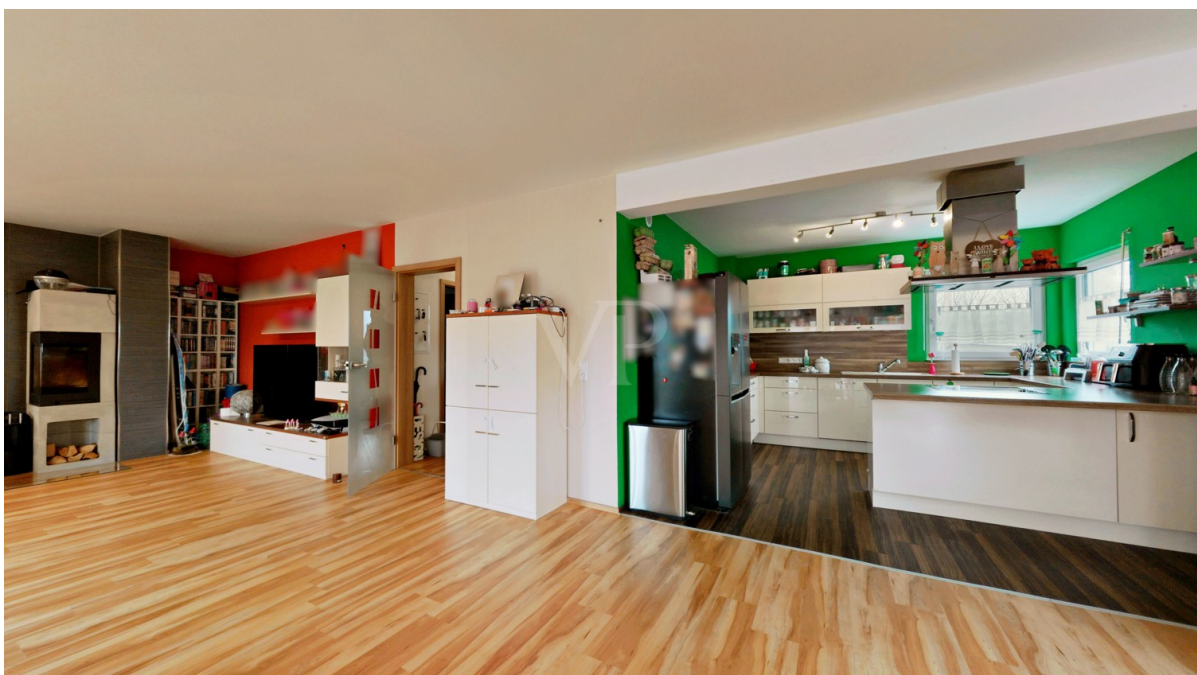
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétique valable jusqu'au	23.10.2025
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	23.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

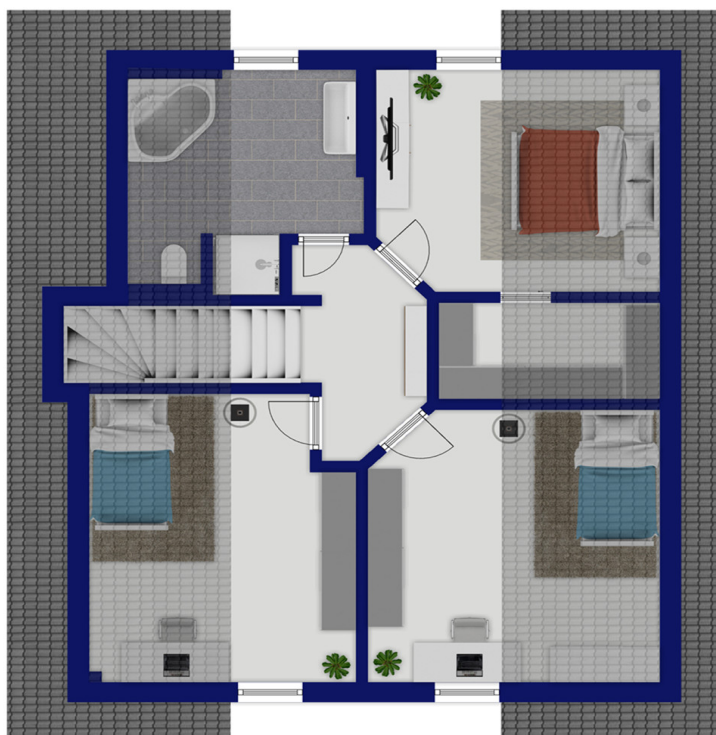
## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Détails des commodités

Erdwärme  
Lüftungsanlage inkl. Wärmerückgewinnung  
PV-Anlage 5,14 Piek  
Fußbodenheizung  
Kaminofen  
Kellergeschoss Massiv erbaut  
Erd- & Dachgeschoss in Fertigbauweise der  
Firma Schwabenhaus  
Doppelgarage mit lektrischem 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

CODE DU BIEN: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Tout sur l'emplacement

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).



CODE DU BIEN: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25064002 - 35287 Amöneburg / Mardorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)