

Gladenbach

# Landliebe - der Traum vom Bauernhof

*CODE DU BIEN: 24064019**www.von-poll.com*

PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.040 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24064019 - 35075 Gladenbach

- 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: 24064019 - 35075 Gladenbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24064019	Prix d'achat	245.000 EUR
Surface habitable	ca. 160 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
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Pièces	6		
Salles de bains	1		
Année de construction	1860		

CODE DU BIEN: 24064019 - 35075 Gladenbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24064019 - 35075 Gladenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064019 - 35075 Gladenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064019 - 35075 Gladenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064019 - 35075 Gladenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064019 - 35075 Gladenbach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

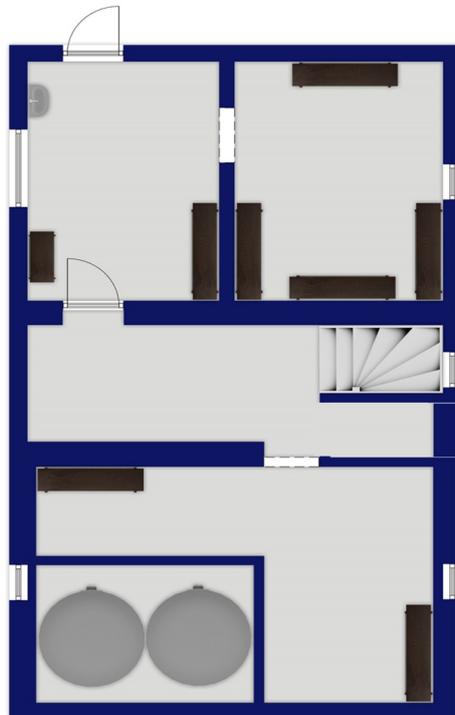
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06421 - 69 07 72 0

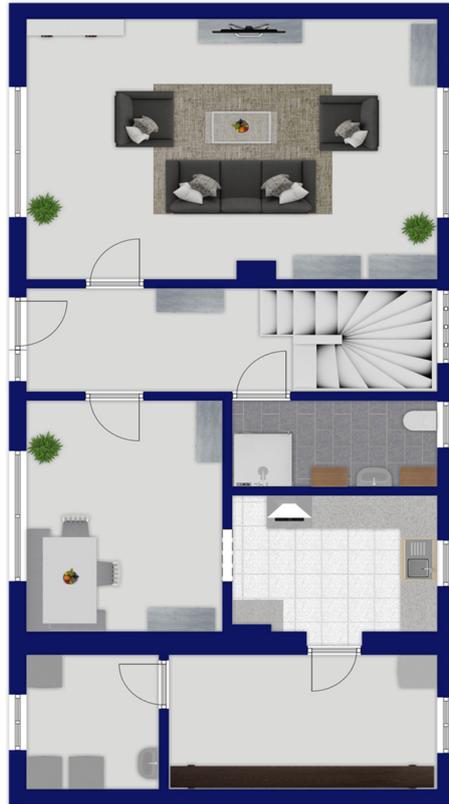
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

CODE DU BIEN: 24064019 - 35075 Gladenbach

## 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: 24064019 - 35075 Gladenbach

## Une première impression

Der Traum vom Bauernhof in ländlicher Lage in einem kleinen, feinen Ortsteil der Stadt Gladenbach. Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen liegt in Gladenbach-Römershausen und bietet ein Wohnhaus in Fachwerkbauweise sowie großzügige und vielseitig nutzbare Nebengebäude. Der gesamte Hof- und Scheunenbereich ist durch zwei große Holztore von der Straße abgeschirmt und bietet somit ausreichend Privatsphäre. Das Anwesen wurde regelmäßig erweitert und gepflegt und ist bereit für Ihre Zukunftsplanung. Das überwiegend in Fachwerkbauweise errichtete Wohnhaus ist viergeschossig, klassisch unterkellert und bietet sowohl Vorratsräume als auch den Öltankraum. Im Erdgeschoss erwarten Sie eine großzügige Diele, ein sehr geräumiges Wohnzimmer, ein Esszimmer mit angrenzender Küche und ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche. Ein großer Abstellraum und eine Waschküche/Hauswirtschaftsraum runden das praktische Angebot im Erdgeschoss ab. Das Obergeschoss bietet Räumlichkeiten, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer genutzt werden können. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut, bietet aber Ausbaupotenzial. Das Platzangebot ist noch lange nicht erschöpft, es gibt zahlreiche Nebengebäude, die auf ihre Nutzung warten. Ein Highlight ist die großzügige und hohe Maschinenhalle mit ca. 125 m<sup>2</sup> Abstellfläche und einem großen elektrischen Rolltor zur bequemen Einfahrt. In den 60er Jahren wurde ein massiver Stall- und Scheunenbau mit einer Grundfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> mit Durchfahrt in den Garten errichtet. Komplettiert wird das Bauernhaus durch die ursprüngliche Scheune und Durchfahrt zum Hof sowie ein weiteres, kleineres Stallgebäude im Hof. Der Garten hinter dem Wohnhaus bietet einen gemütlichen und lauschigen Platz. Ein Zugang vom Wohnhaus direkt in den Garten würde diesen erheblich aufwerten. Sie hätten einen privaten & schönen Garten für die Familie. Hier können Sie Ihre Träume verwirklichen - Wohnen mit der Familie, ein Paradies für Sammler, Bastler und Selbstständige - Sie haben die Wahl! Ein Anwesen mit vielen Flächen und Gebäuden, mit Charme und einer großen Portion Landliebe.

**CODE DU BIEN: 24064019 - 35075 Gladenbach**

## Détails des commodités

Maschinenhalle mit einer Fläche von ca. 125qm

Dacheindeckung der Maschinenhalle aus 2012 & ein großes Rolltor zur bequemen Einfahrt.

Dacheindeckung alte Scheune in Richtung Straße aus 2022

Wohnhaus mit Holz Isoglasfenster aus 1986 ausgestattet

Ölzentralheizung aus 2018

Garagen und Nebengebäude vorhanden

Neubau Stall/Scheune aus den 60er Jahren mit einer Grundfläche von ca. 150qm

Bauerngarten

Stellflächen für Wohnmobile etc. sind vorhanden

**CODE DU BIEN: 24064019 - 35075 Gladenbach**

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Gladenbach mit ihren Stadtteilen ist ein beliebter Wohnort im Landkreis Marburg-Biedenkopf. Gladenbach mit seinen ca. 4.700 Einwohnern in der Kernstadt ist eine pulsierende und liebenswürdige Kleinstadt und Sie finden in Gladenbach alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Es sind Ärzte für alle Fachrichtungen vorhanden, Kindergärten, Grundschule, Oberstufe bis zum Abitur, sowie Einzelhandelsgeschäfte für jeden Geschmack. Sie sind eingebettet in das Lahn-Dill-Bergland und es stehen Ihnen Freizeitmöglichkeiten in Hülle und Fülle zur Verfügung. Gladenbach selbst verfügt ebenfalls über ein neuwertiges Erlebnisbad, ein reges Vereinsleben und bietet auch kulturell eine Vielzahl von Veranstaltungen. In Gladenbach finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen, die Universitätsstadt Marburg liegt mit dem Auto nur ca. 17km entfernt und ist stündlich per Busanbindung zu erreichen. Sogar die weitere Universitätsstadt Gießen ist nur ca. 32 km entfernt. Die schöne Altstadt von Wetzlar liegt in eine Entfernung von ca. 35 km und bietet viele große Firmen als potentielle Arbeitgeber. Gladenbach ist angeschlossen an die Bundesstraße B255, welche von Marburg über Herborn nach Montabaur führt. Die Region verfügt über viele große Firmen, welche als Arbeitgeber für vielerlei Sparten in Frage kommen.

CODE DU BIEN: 24064019 - 35075 Gladenbach

## Plus d'informations

**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: 24064019 - 35075 Gladenbach

## 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)