

Kirchhain

## Nachgefragt, vielseitig &amp; gepflegt!

CODICE OGGETTO: 24064013

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 211 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 749 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24064013 - 35274 Kirchhain

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24064013 - 35274 Kirchhain**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24064013
Superficie netta	ca. 211 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24064013 - 35274 Kirchhain

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.05.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24064013 - 35274 Kirchhain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24064013 - 35274 Kirchhain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24064013 - 35274 Kirchhain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24064013 - 35274 Kirchhain

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 24064013 - 35274 Kirchhain

# Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24064013 - 35274 Kirchhain**

## Una prima impressione

Das Einfamilienhaus, Baujahr 1990, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 211m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Mit insgesamt 8 Zimmern, davon 6 Schlafzimmer und 2 Bäder, bietet die Immobilie genügend Raum für individuelle Bedürfnisse. Die gepflegte Ausstattung des Hauses sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Das Haus verfügt über eine Einliegerwohnung, die vermietet ist und eine zusätzliche Einnahmequelle darstellt. In der ca. 59 m<sup>2</sup> großen Einliegerwohnung erwartet Sie eine gemütliche und gepflegte Wohnung mit einem großen Wohn- und Esszimmer, einer separaten Küche, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Badewanne und einem geräumigen Abstellraum inklusive Gastherme. Eine derzeit separat genutzte Einliegerwohnung kann mit der Hauptwohnung verbunden werden. Die Hauptwohnung ist für eine Familie großzügig geschnitten und verfügt über einen geräumigen Wohn- und Essbereich mit großer überdachter Terrasse und Zugang zum Garten. Die Küche ist separat und mit einer Einbauküche ausgestattet. Zwei Schlafzimmer mit Zugang zum Garten/Terrasse, ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche und ein Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Das Dachgeschoss wurde ebenfalls ausgebaut, hier entstanden zwei größere Zimmer sowie ein kleineres Zimmer, das als Badezimmer ausgebaut werden könnte. Ein weiteres ausbaufähiges Zimmer wird derzeit als Abstellraum genutzt. Abstellräume, ein weiteres Bad und eine Waschküche befinden sich im Untergeschoss mit direktem Zugang von der Garage ins Haus. Für die Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage mit neuen elektrischen Garagentoren sowie einem Außenstellplatz zur Verfügung. Der großzügige Garten bietet viel Platz für Erholung und Entspannung im Freien. Ein Gartenhaus und ein Hobbyraum ergänzen das Freizeitangebot und bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie ist flexibel nutzbar und kann den individuellen Vorstellungen der Bewohner angepasst werden. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Umgebung. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solides und gepflegtes Zuhause für eine Familie. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dieses Einfamilienhaus bietet eine ideale Gelegenheit, den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen.

**CODICE OGGETTO: 24064013 - 35274 Kirchhain**

## Dettagli dei servizi

Einliegerwohnung vermietet  
Großer Garten  
Erdgasheizung 2 Brennwertthermen  
Therme Einliegerwohnung 2015 erneuert  
Therme Hauptwohnung 2021 erneuert  
Doppelgarage mit neuen elektrischen Garagentoren  
Gartenhaus  
Hobbyraum  
Flexibel nutzbar

**CODICE OGGETTO: 24064013 - 35274 Kirchhain**

## Tutto sulla posizione

Großseelheim ist der größte unter den zwölf Stadtteilen der Stadt Kirchhain mit insges. 16.500 Einwohnern. Kirchhain befindet sich im Landkreis Marburg-Biedenkopf in Mittelhessen und liegt nordöstlich der Universitätsstadt Marburg an der Lahn. Von Großseelheim erreichen Sie in ca. 10 Minuten mit dem Auto die Lahnberge Marburg (Sitz der naturwissenschaftlichen und medizinischen Fakultäten der Universität) und nach ca. 10 km die pittoreske Altstadt, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Kino, Theater, Bildungseinrichtungen und den ICE-Bahnhof an der Strecke Frankfurt-Kassel. Die Kernstadt Kirchhain mit Marktplatz, Fußgängerzone, den entsprechenden Geschäften und Lokalen, Supermärkten, Gesamtschule inkl. gymnasialer Oberschule, berufsbildender Schule, Busbahnhof und Regionalbahnhof etc. befindet sich ca. 5 km nordöstlich von Großseelheim. Der Stadtteil ist per ÖPNV sowohl an die Kernstadt Kirchhain als auch an Marburg angebunden. Schnell sind Sie mit dem Auto auf den Bundesstraßen B3, B 62 bzw. B 454 und haben somit aus der Region Anschluss an das Fernstraßennetz.

**CODICE OGGETTO: 24064013 - 35274 Kirchhain**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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.

**CODICE OGGETTO: 24064013 - 35274 Kirchhain**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7 Marburgo-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)