

Marburg

# Gemütliches Fachwerkhaus in Einhausen

Número da propriedade: 24064008



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

PREÇO DE COMPRA: 196.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 250 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24064008 - 35043 Marburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24064008 - 35043 Marburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24064008	Preço de compra	196.000 EUR
Área	ca. 80 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	Terraço, Lareira
Quartos	2		
Casas de banho	1		

Número da propriedade: 24064008 - 35043 Marburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Legally not required
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24064008 - 35043 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24064008 - 35043 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24064008 - 35043 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24064008 - 35043 Marburg

## O imóvel





Número da propriedade: 24064008 - 35043 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24064008 - 35043 Marburg

## O imóvel



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

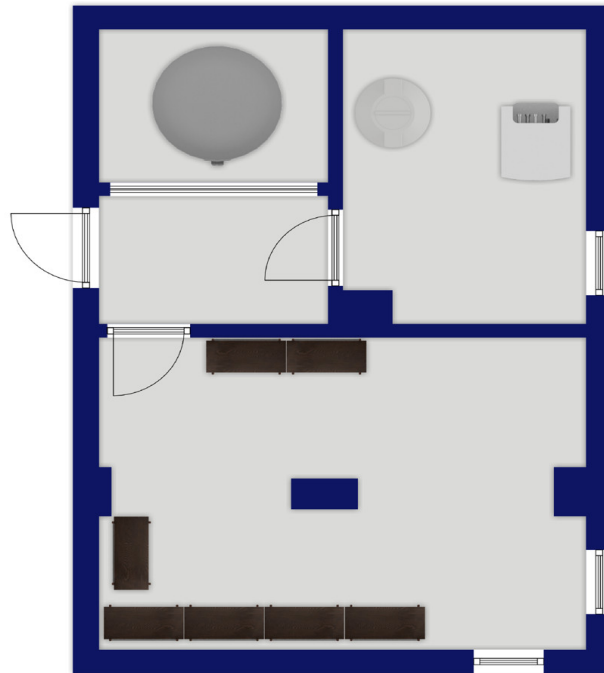
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Número da propriedade: 24064008 - 35043 Marburg

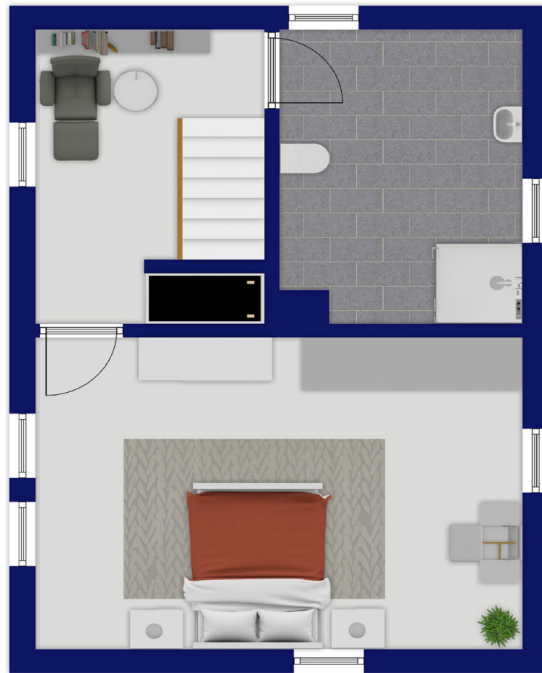
## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24064008 - 35043 Marburg

## Uma primeira impressão

Dieses gemütliche, denkmalgeschützte Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 250 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über insgesamt 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und 1 Bad sowie eine Küche mit Blick in den Garten. Das Haus wurde ab 1990 renoviert und besticht durch seinen Charme und den schönen Garten. Das Haus ist in Holzfachwerkbauweise auf einem Natursteinsockel errichtet und verfügt über eine Ölzentralheizung, die 2020 erneuert wurde. Ein gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer sorgt an kühlen Abenden für wohlige Wärme. Die Biberschwanzeindeckung des Daches und die Isoglas-Holzfenster mit Sprossen verleihen dem Haus einen traditionellen und charmanten Charakter. Besondere Highlights des Hauses sind der Wintergarten und die überdachte Terrasse, auf der man gemütliche Stunden im Freien verbringen kann. Ein Stellplatz im Hof und ein eingezäunter Garten runden das Angebot ab. Der ausgebauter Spitzboden bietet ein vielseitig nutzbares Studiozimmer und die Naturschieferfassade an einer Giebelseite verleiht dem Haus eine besondere Note. Das Bad ist mit einer Dusche ausgestattet und in den Wohnräumen sorgen Holzdielenböden für eine behagliche Atmosphäre. Das Haus wurde ab 1990 umfangreich saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Lage des Hauses ist ruhig und bietet dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Geschäfte und Einrichtungen. Insgesamt handelt es sich um eine charmante Immobilie mit individuellem Flair, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder Singles eignet.

Número da propriedade: 24064008 - 35043 Marburg

## Detalhes do equipamento

Holzfachwerk auf Natursteinsockel  
Unterkellert  
Ölzentralheizung aus 2020  
Kaminofen im Wohnzimmer  
Biberschwanzeindeckung  
Isoglas Holzfenster mit Sprossen  
Winterarten  
Überdachte Terrasse  
Stellplatz auf dem Hof  
Grundstück eingezäunt  
Ausgebauter Spitzboden  
Sanierung 1990  
Naturschieferfassade auf einer der Giebelseiten  
Gemütlicher kleiner Garten  
Badezimmer mit Dusche  
Holzdielen  
Glasfaseranschluss



**Número da propriedade: 24064008 - 35043 Marburg**

## Tudo sobre a localização

Einhausen ist ein Stadtteil von Marburg an der Lahn im Bundesland Hessen. Das Dorf mit heute ca. 1.200 Einwohnern liegt in der Einhausen-Michelbacher Senke ca. 3 km (Luftlinie) westlich der Kernstadt Marburg. Die historische hessische Universitätsstadt Marburg verfügt über fünf direkte Zufahrtsmöglichkeiten in die nördliche, mittlere und südliche Innenstadt. Dadurch sind kurze Wege und Anfahrtszeiten nach Marburg gewährleistet. Öffentliche Verkehrsmittel (Stadtbus) sind vorhanden. Die Nähe zum Pharmastandort Görzhäuser Hof (Behring Werke Nachfolger) könnte eine gute Perspektive für Ihre berufliche Zukunft sein. Der Ort gliedert sich in einen alten Dorfkern mit Schloss, Kirche und Bauernhöfen und mehrere Neubaugebiete aus dem 20. Es gibt eine Grundschule, einen Kindergarten, zahlreiche Vereine, eine Sporthalle/Mehrzweckhalle Sport-/Mehrzweckhalle, Tennisplatz, Bäcker, Zahnarzt, Lebensmittelgeschäft, Friseur, Apotheke etc. Die Reitanlage Dagobertshausen als internationales Trainingszentrum liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtteil Einhausen und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Reitanlage ist nur ein Teil des weitläufigen Areals des Hofgutes Dagobertshausen.

Número da propriedade: 24064008 - 35043 Marburg

## Outras informações

**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 da propriedade: 24064008 - 35043 Marburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)