

Lahntal

# Landliebe - der Traum vom Bauernhof

Número da propriedade: 23064037



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

PREÇO DE COMPRA: 445.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 2.800 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23064037 - 35094 Lahntal

- 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: 23064037 - 35094 Lahntal

## Numa vista geral

Número da propriedade	23064037	Preço de compra	445.000 EUR
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>	Natureza	Quinta
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	7	Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Quartos	6		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1907		

Número da propriedade: 23064037 - 35094 Lahntal

## Dados energéticos

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

Número da propriedade: 23064037 - 35094 Lahntal

## O imóvel





Número da propriedade: 23064037 - 35094 Lahntal

## O imóvel





Número da propriedade: 23064037 - 35094 Lahntal

## O imóvel





Número da propriedade: 23064037 - 35094 Lahntal

## O imóvel





Número da propriedade: 23064037 - 35094 Lahntal

## O imóvel





Número da propriedade: 23064037 - 35094 Lahntal

## O imóvel



Número da propriedade: 23064037 - 35094 Lahntal

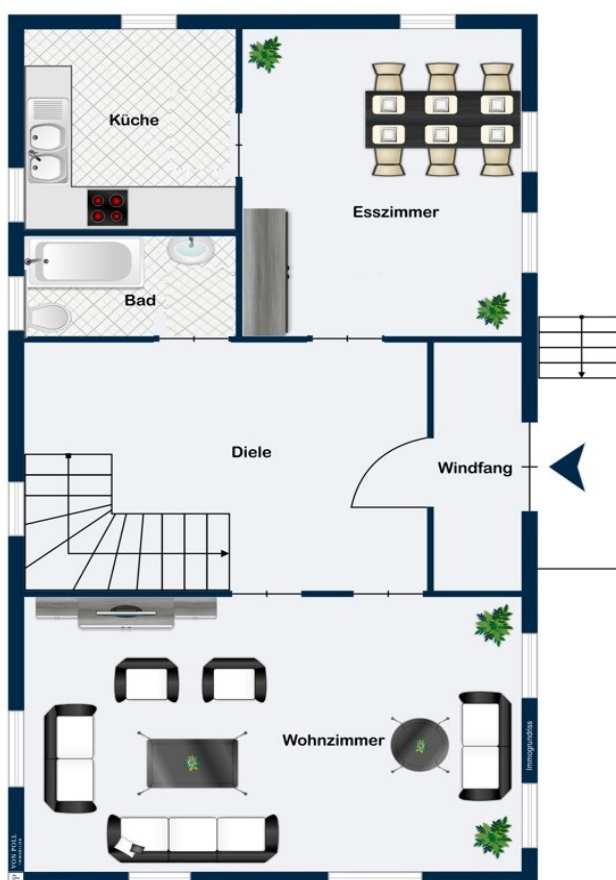
## O imóvel

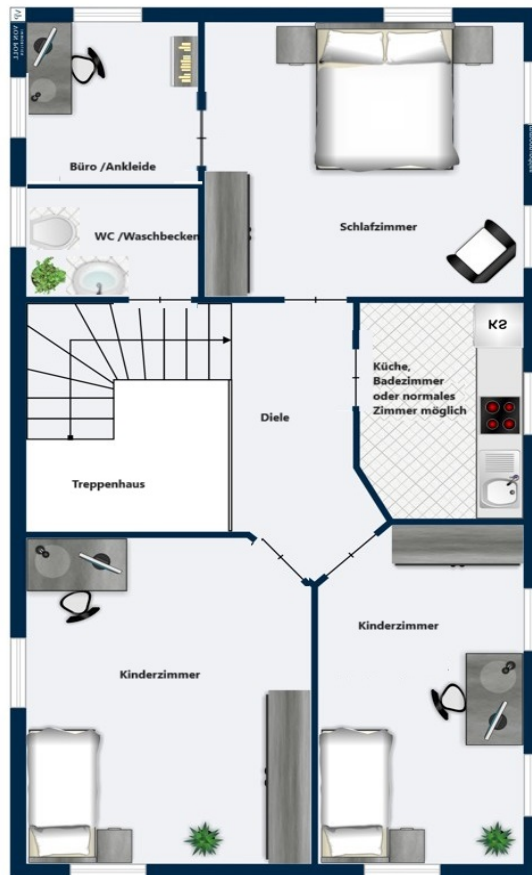




Número da propriedade: 23064037 - 35094 Lahntal

## Plantas dos pisos





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: 23064037 - 35094 Lahntal

## Uma primeira impressão

Großer Bauernhof mit historischem Charme und Ausbaupotential. Zum Verkauf steht ein großzügiges Bauernhaus auf einem ca. 2800 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt sieben Räume. Es gibt ein Badezimmer, das kürzlich renoviert wurde. Das Haus wurde 1907 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Im Erdgeschoss, erwartet Sie ein großzügiges teilbares Wohnzimmer mit offen gelegten Balken, welches einen gemütlichen Flair versprüht. Es gibt eine Küche, sowie ein Esszimmer mit einem Kachelofen, abgerundet wird das Platzangebot mit einem sanierten Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich mehrere großzügige Zimmer, ein weiteres WC mit Waschbecken, sowie eine Raum der als weitere Küche genutzt wurde, aber auch als Badezimmer ideal wäre. Das Bauernhaus und die Nebengebäude stehen unter Denkmalschutz und das Anwesen besticht durch seinen charakteristischen Charme. Die Ziegeleindeckung, die gepflegte Fachwerkfassade und die teilweise neu verschieferten Gebäudeteile verleihen dem Haus einen einzigartigen Charme. Die Holz-Isoglasfenster sorgen für eine gute Isolierung und lassen viel Tageslicht in die Räume. Eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2000 sowie ein Kachelofen im Esszimmer sorgen für wohlige Wärme im ganzen Haus. Zum Anwesen gehören des Weiteren eine große Scheune und ehemalige Stallungen. Außerdem gibt es einen geräumigen Hof mit Zufahrt, der ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge bietet. Das Grundstück bietet weitere Baumöglichkeiten im Garten und es besteht die Möglichkeit, die Nebengebäude zu erweitern. Dadurch ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Denkbar sind Wohnprojekte, Tierhaltung, Mehrgenerationenwohnen, ein eigener Betrieb - Platz für Hobbys - der Traum vom eigenen Bauernhof. Der Hof liegt in einer gepflegten Wohngegend und bietet eine ruhige Wohnlage. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen in der Natur ein und bietet eine angenehme Wohnqualität. Diese Immobilie eignet sich für Menschen, die ein großes Wohnhaus mit viel Platz für ihre individuellen Vorstellungen suchen. Die Lage, der Zustand und die Ausstattung machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Käufer, die den Charme eines Bauernhauses zu schätzen wissen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Número da propriedade: 23064037 - 35094 Lahntal

## Detalhes do equipamento

Bauernhof  
Großes Grundstück  
Weitere Baumöglichkeit  
Ausbau der Nebengebäude möglich  
Denkmalschutzobjekt  
Großes Wohnhaus  
Ziegeleindeckung  
Fassaden teilweise verschiefert  
Wohnhaus in einem sehr guten Zustand  
Badezimmer saniert  
Holz Isoglasfenster  
Öl-Zentralheizung aus 2000  
1 große Scheune  
1 kleine Scheune - vormals als Stallungen genutzt  
Große Hoffläche mit Auffahrt

Número da propriedade: 23064037 - 35094 Lahntal

## Tudo sobre a localização

Lahntal-Sterzhausen liegt im hessischen Landkreis Marburg-Biedenkopf. Die Gemeinde Lahntal erstreckt sich entlang des Flusses Lahn und bietet eine malerische Landschaft. Die Region um Lahntal-Sterzhausen ist bekannt für ihre Naturschönheiten und bietet Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Natur genießen. In der Nähe befinden sich der Naturpark Lahn-Dill-Bergland und der Nationalpark Kellerwald-Edersee. Kindergarten, Grundschule, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und Ärzte sind vor Ort. Sie haben kurze Wege nach Marburg, insbesondere die Behringwerke sind nur einen Steinwurf entfernt. In die Marburger Innenstadt sind es nur ca. 11 km, zu den Arbeitgebern im Görzhäuser Hof sind es nur 5 km. Es gibt eine Bahnanbindung und sehr gute Busverbindungen in die umliegenden Städte.

Número da propriedade: 23064037 - 35094 Lahntal

## 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: 23064037 - 35094 Lahntal

## 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)