Fronhausen

Großzügig & vielseitig in Fronhausen!

VP azonosító: 25064010

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 174 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.015 m²

VP azonosító: 25064010 - 35112 Fronhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25064010 - 35112 Fronhausen

Áttekintés

VP azonosító	25064010
Hasznos lakótér	ca. 174 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	8
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1971
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	345.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 29 m²
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25064010 - 35112 Fronhausen

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Egyszintes f?tési rendszer
Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.07.2034
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	199.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25064010 - 35112 Fronhausen

Az ingatlan

VP azonosító: 25064010 - 35112 Fronhausen

Az ingatlan

VP azonosító: 25064010 - 35112 Fronhausen

Az ingatlan

VP azonosító: 25064010 - 35112 Fronhausen

Az ingatlan

VP azonosító: 25064010 - 35112 Fronhausen

Az ingatlan

VP azonosító: 25064010 - 35112 Fronhausen

Alaprajzok

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 25064010 - 35112 Fronhausen

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus in massiver Bauweise, Baujahr 1971. Ideal für Familien oder Mehrgenerationen, die eine flexible Nutzung anstreben. Das Objekt bietet eine Gesamtwohnfläche von 174 m² und ermöglicht mit seinen zwei Wohneinheiten eine Teil- oder Vollvermietung. Die Immobilie liegt am Ortsrand auf einem großen ebenen Grundstück, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Lage verbindet die Ruhe einer Randlage mit einer sehr guten Verkehrsanbindung, so sind Autobahn und Bahnhof schnell erreichbar, was Pendlern zugute kommt. Zudem befinden sich in der Nähe große Arbeitgeber, was die Attraktivität des Standortes unterstreicht. Das Erdgeschoss des Hauses ist barrierefrei gestaltet, was ein komfortables Wohnen für alle Generationen ermöglicht. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine variable Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus. Die beiden Wohneinheiten können separat genutzt werden, was besonders für Kapitalanleger oder Familien interessant ist, die unterschiedliche Wohnbedürfnisse kombinieren möchten. Die Infrastruktur des Gebietes ist intakt und bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar und tragen zur hohen Lebensqualität dieses Wohnstandortes bei. Das gesamte Grundstück ist pflegeleicht gestaltet und durch seine ebene Lage leicht zu bewirtschaften. Die Immobilie eignet sich für unterschiedliche Lebensentwürfe: Ob als großzügiges Zuhause für eine Großfamilie oder als Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - hier stehen Ihnen vielfältige Möglichkeiten offen. Auch als Mehrgenerationenhaus bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen. Auch für Käufer, die Wert auf eine solide Bauweise und eine gute Lage legen, ist das Haus eine ideale Wahl. Besonders hervorzuheben sind die kurzen Wege zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten und die florierende Wirtschaft der Region. Durch die Anbindung an das Schienennetz sind auch die umliegenden Städte gut zu erreichen, was für Berufspendler eine gute Verbindung darstellt. Wir laden Sie ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

VP azonosító: 25064010 - 35112 Fronhausen

Részletes felszereltség

Baujahr 1971
Massive Bauweise
Großes ebenes Grundstück
Ortsrandlage
Zwei getrennte Wohneinheiten sind denkbar
Garage

VP azonosító: 25064010 - 35112 Fronhausen

Minden a helyszínr?l

Die Großgemeinde Fronhausen/Lahn ist eine sehr beliebte und an Bedeutung gewinnende Gemeinde, Sie wohnen direkt zwischen den Universitätsstädten Marburg und Gießen. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus, Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Banken, Restaurants, Gaststätten und Lebensmittelgeschäfte sind vorhanden. Darüber hinaus gibt es ein reges Vereinsleben in den Ortschaften. Durch die Lage direkt am Lahntalradweg ist der Ort ein sehr guter Ausgangspunkt für Radtouren und Wanderungen. In Richtung Marburg und Gießen wurden bereits Radwege angelegt, die aufgrund der ebenen Lage eine gute Erreichbarkeit dieser Städte ermöglichen. Durch den Ausbau des Gewerbegebietes gewinnt Fronhausen/Lahn zunehmend an Attraktivität für Arbeitgeber und Arbeitnehmer. Die sehr gute Verkehrsanbindung macht Fronhausen/Lahn sehr attraktiv, es besteht ein direkter Anschluss an die B3 in Richtung Marburg und Gießen, beide Städte sind jeweils nur ca. 15 km entfernt. Auch Pendler kommen auf ihre Kosten, denn die Gemeinde verfügt über eine Bahnverbindung in Richtung Kassel und Frankfurt. In der Großgemeinde Fronhausen wohnen Sie ruhig, aber optimal angebunden!

VP azonosító: 25064010 - 35112 Fronhausen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 199.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

VP azonosító: 25064010 - 35112 Fronhausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 7, 35037 Marburg
Tel.: +49 6421 - 69 07 72 0
E-Mail: marburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com