

Marburg / Einhausen

Wo Träume wohnen - ein unvergleichbares Liebhaberstück - mit Stil, Charme & Seele!

????????? ??????????: 25064026



???? ??????: 565.000 EUR • ??????????: ca. 150 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 5.782 m²

??????? ???????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25064026	????? ???????	565.000 EUR
???????????	ca. 150 m²	??????	?????????????
?????? ???????	?????????????? ??????		?????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision
??????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ??????????????	1913		MwSt.) des
?????? ??????????????	2 x ?????????? ???		beurkundeten
	?????????????	???????	Kaufpreises
		???????	??????,
			?????????????????
			?????????

??????? ???????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhausen

????????????? ??????????

????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	KEIN
???? ???????????	?????		

??????? ???????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhausen

?? ????????



??????? ???????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhäusen

?? ????????



??????? ???????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhäusen

?? ????????



???????? ??: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhausen

?? ???????



????????? ??????????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhäusen

?? ?????????



??????? ???????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhäusen

?? ????????



???????? ?????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhausen

?? ???????



??????? ???????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhausen

?? ????????



??????? ???????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhäusen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhausen

??? ?????? ?????????

Dieses besondere Einfamilienhaus aus dem Jahre 1913 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² und insgesamt 6 Zimmern großzügigen Raum für vielfältige Wohn- & Lebensansprüche.

Die Immobilie wurde liebevoll modernisiert und verbindet den authentischen Charakter eines Denkmals mit zeitgemäßer Ausstattung. Das Haus befindet sich in traumhafter Randlage mit unverbaubarem Ausblick und ruhiger Umgebung – ein ideales Refugium für Familien, die Wert auf ein gepflegtes und einzigartiges Anwesen legen.

Das Immobilienangebot umfasst eine etwa 5782 m² große Gesamtfläche, welche sich in drei Flurstücke gliedert: die Hof- und Gebäudefläche umfasst ca. 2264 m², hinzu kommen ein separates Garten-/Baugrundstück mit ca. 1133 m², sowie ca. 2385 m² Grünland direkt gegenüber der Immobilie. Das Hauptgrundstück wurde 2018 komplett neu eingezäunt und sorgfältig gestaltet. Der Außenbereich beeindruckt mit einem angelegten Bauerngarten, einem Gewächshaus, einem Pavillon und einem großen Carport. Eine gepflegte Scheune eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Lagerung oder Tierhaltung.

Das Hausinnere besticht durch einen gelungenen Mix aus erhaltenswerten Originaldetails und angenehmem Wohnkomfort. Ein historischer Kaminofen im Wohnbereich sorgt in den kalten Monaten für wohlige Wärme und unterstreicht das besondere Ambiente. Zwei modernisierte Bäder, zuletzt 1997 neugestaltet, bieten allen Bewohnern Komfort. Sämtliche Fenster wurden 1984 als klassische Sprossen-/Kastenfenster eingebaut und die wetterbelastete Hausseite verschindelt. Die Fassade erhielt 2015 eine umfassende Renovierung, sodass der Charakter und Schutz der Bausubstanz gesichert sind.

Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Flüssiggas mit eigenem Tank, Baujahr 2016), die zusammen mit einer Infrarotsauna hohe Wohnqualität gewährleistet. Der Grundriss verteilt sich großzügig auf die einzelnen Wohnbereiche: Sechs Zimmer, darunter ein geräumiges Wohnzimmer, Schlafräume sowie flexible Nutzungsräume, geben ausreichend Platz für Familie, Arbeit und Hobby.

Das Anwesen präsentiert sich durchgehend sehr gepflegt – mit viel Liebe zum Detail gestaltet und kontinuierlich instand gehalten. Die ruhige Lage und der unverbaute Ausblick auf das angrenzende Grünland sichern dauerhaft ein angenehmes Wohngefühl.

Dieses Liebhaberobjekt bietet die seltene Gelegenheit, ein Einzeldenkmal mit moderner Ausstattung in parkähnlicher Umgebung zu erwerben. Die Verbindung von historischem Flair, moderner Haustechnik und großzügigem Außenbereich macht diese Immobilie zu einer überzeugenden Wahl für Familien und Individualisten auf der Suche nach einem ganz besonderen Lebensmittelpunkt.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

??????? ???????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhausen

??????????????? ??? ?????????

Liebhaberobjekt

Einzelkulturdenkmal

Sehr gepflegt, charmant & verträumt

Das Anwesen besteht aus 3 Flurstücken:

Hof- & Gebäudefläche 2264m²

Garten/Baugrundstück: 1133m²

Grünland 2385m²

Unverbaubarer Ausblick / Randlage / Ruhige Lage

Gaszentralheizung aus 2016 / Flüssiggas mit Tank

Historischer Kaminofen

Klimaanlage im Erd- und Obergeschoss

Bauerngarten mit Gewächshaus

Pavillon aus 1988

Großes Carport

Scheune

Infrarotsauna

Hauptgrundstück eingezäunt / neu in 2018

Fassadenrenovierung 2015

Badneugestaltung 1997

Verschindelung der Wetterseite 1984

Einbau der Sprossen / Kastenfenster 1984

Ideal für eine Familie

Wunderbares & einzigartiges Grundstück - Parkähnlich angelegt

Grünland direkt gegenüber der Immobilie

Liebevoll gestaltet & sanier!

??????? ???????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhausen

??? ??? ??? ???????????

Marburg-Elnhausen besticht als ein besonders lebenswerter suburbaner Stadtteil, der durch seine ausgewogene demografische Struktur und eine stabile Bevölkerungsentwicklung überzeugt. Die Kombination aus ruhiger, grüner Lage und der Nähe zu urbanen Zentren schafft ein harmonisches Umfeld, das Familien ein sicheres und hochwertiges Lebensumfeld bietet. Die exzellente Infrastruktur mit renommierten Bildungseinrichtungen, einer hervorragenden Gesundheitsversorgung sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort zu einer begehrten Adresse für anspruchsvolle Familien, die Wert auf Qualität und Zukunftssicherheit legen.

In Marburg-Elnhausen finden Familien eine vertrauensvolle Gemeinschaft inmitten einer naturnahen Umgebung, die zugleich bestens an das städtische Leben angebunden ist. Die ruhigen Wohnstraßen und die grüne Umgebung laden zu erholsamen Spaziergängen und gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Hier wächst die nächste Generation in einem sicheren und förderlichen Umfeld auf, das durch eine starke Nachbarschaft und vielfältige Freizeitangebote geprägt ist.

Die nahegelegenen Bildungseinrichtungen sind mit kurzen Wegen ideal für Familien: Die Grundschule Elnhausen ist in nur etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie der Kindergarten, der eine liebevolle Betreuung gewährleistet. Die Gesundheitsversorgung ist durch die Arztpraxis Elnhausen sowie Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Nähe optimal gewährleistet, was besonders für Familien mit Kindern ein beruhigender Faktor ist. Freizeit und Erholung finden Sie im Bürgerhaus Elnhausen, auf den nahegelegenen Sportplätzen und in den großzügigen Parkanlagen, die zu gemeinsamen Aktivitäten und Erholung im Grünen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Buslinien an der Königstraße und Wartburgstraße gewährleistet, die in nur vier bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar sind, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, grüne und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, bietet Marburg-Elnhausen ein ideales Umfeld, das Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven harmonisch vereint.

??????? ???????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhausen

????? ????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25064026 - 35041 Marburg / Elnhausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com