

Lohra

Modern, klassisch & Individuell!

CODE DU BIEN: 25064023www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 784 m²

CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25064023
Surface habitable	ca. 190 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Salles de bains	1
Année de construction	1935
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	490.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 72 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.04.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	182.70 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1935

CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

La propriété



CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

La propriété



CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

La propriété



CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

La propriété



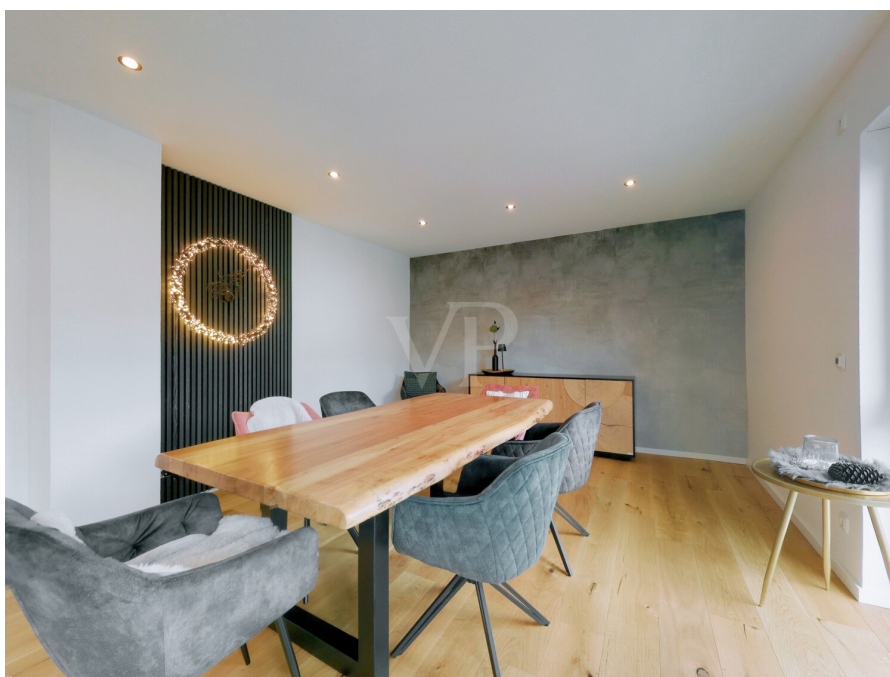
CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

La propriété



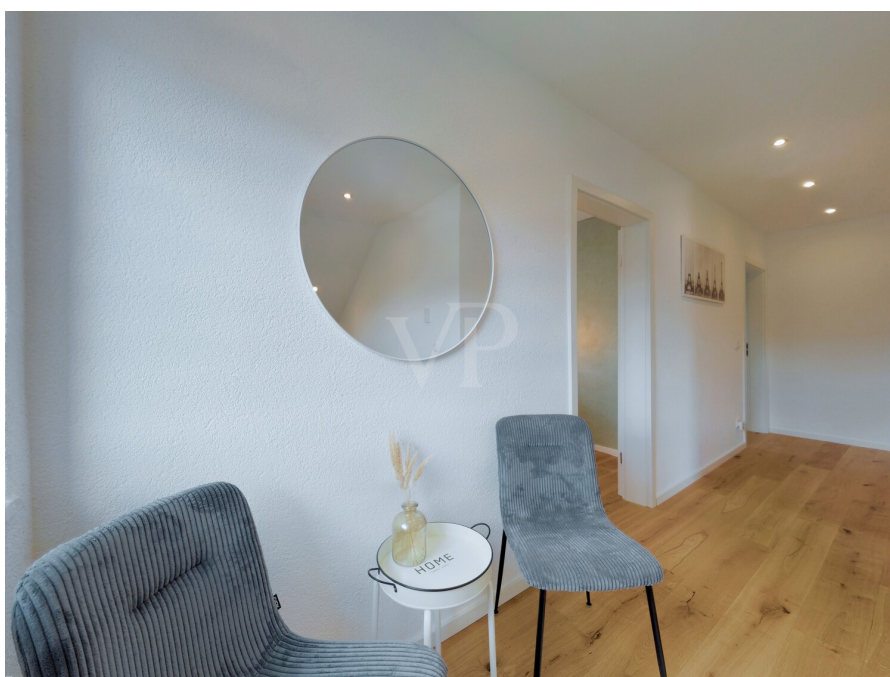
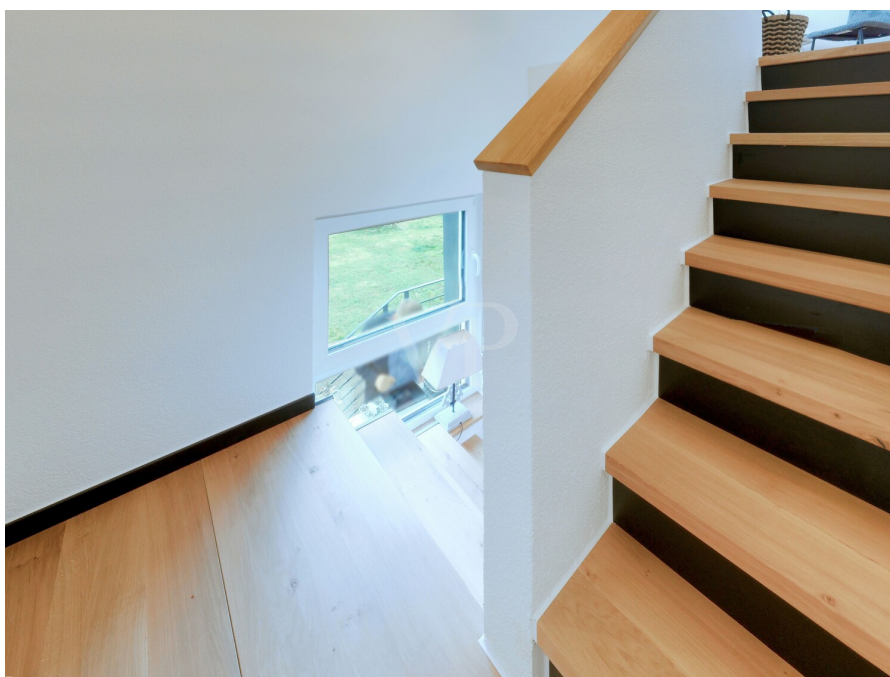
CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

La propriété



CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

La propriété



CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

La propriété



CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

La propriété



CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

La propriété



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

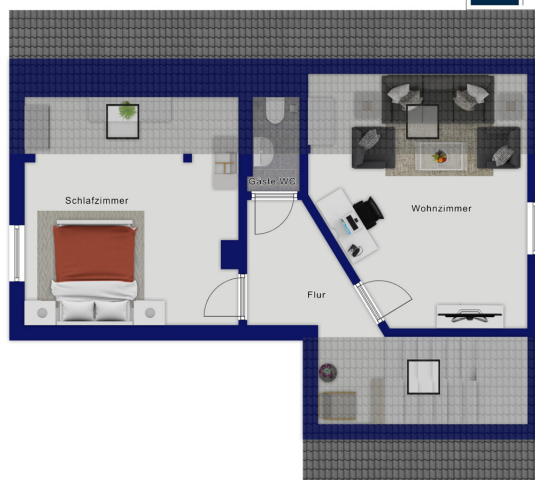
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

Une première impression

Dieses ansprechende Einfamilienhaus vereint die solide Bauqualität der 1930er Jahre mit umfassenden Modernisierungen & Sanierungen zu einer Immobilie, die sowohl stilvolle Wohnkultur als auch zeitgemäßen Komfort bietet. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 190 m² erstrecken sich insgesamt 7 helle und flexibel nutzbare Zimmer, die für verschiedene Wohnkonzepte ausgezeichnet geeignet sind – ob für die Familie, das Arbeiten im Homeoffice oder die Unterbringung individueller Wünsche.

Das ca. 784 m² große, komplett eingezäunte Grundstück ist durch einen hochwertigen Stabgitterzaun sowie ein elektrisches Hoftor eingefasst und präsentiert sich dank gepflegtem Garten als Rückzugsort mit viel Privatsphäre. Für Fahrzeuge steht ein Doppelcarport zur Verfügung.

Das massiv gebaute Haus wurde im Jahr 1935 errichtet und im Rahmen umfassender Sanierungsarbeiten in den Jahren 2017 und 2025 umfangreich modernisiert, sowie hochwertig ausgestattet. Besonders hervorzuheben sind die energetischen Maßnahmen: Die Dacheindeckung wurde 2017 erneuert und mit einer modernen Aufsparrendämmung ausgestattet. Die in 2017 installierte Erdgas-Zentralheizung sorgt ebenso wie die neuen Heizkörper für angenehme Temperaturen und Effizienz. Die vollständige Erneuerung der Wasserleitungen, Elektroinstallation sowie die LAN-Verkabelung bieten zusätzliche Zukunftssicherheit.

Ein weiteres Plus stellen die 2017 eingebauten, großformatigen Kunststoff-Isoglasfenster dar, die zum Teil bodentief und mit elektrischen Rollläden ausgestattet sind. So profitieren Sie nicht nur von einer ausgezeichneten Schalldämmung, sondern auch von einem optimalen Lichteinfall und modernem Wohnkomfort.

Die hochwertige Einbauküche (2025) ist stilvoll gestaltet und überzeugt mit moderner Technik sowie erstklassigen Materialien – eine ideale Umgebung für gesellige kulinarische Abende.

Im Obergeschoss und dem ausgebauten Dachgeschoss befinden sich weitere individuell nutzbare Zimmer. Das modernisierte Badezimmer aus 2017 besticht durch eine freistehende Badewanne sowie zeitgemäße Ausstattungsmerkmale, die sowohl Funktionalität als auch Komfort in den Mittelpunkt stellen.

Besonders ansprechend ist der überaus gepflegte Zustand der gesamten Immobilie, die ab sofort bezugsfertig ist. Die ruhige Lage sorgt für ein entspanntes Wohnambiente –

zugleich sind Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an Verkehrsachsen schnell erreichbar. Diese Immobilie wartet mit einer gehobenen Ausstattungsqualität auf und bietet zahlreiche Highlights, ohne Kompromisse beim täglichen Wohnkomfort.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Einfamilienhauses.

CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

Détails des commodités

Massive Bauweise
Ziegeleindeckung & Aufsparrendämmung aus 2017
Augebautes Dachgeschoss
Kunststoff- Isoglasfenster aus 2017
Bodentiefe Fenster
teilweise elektrische Rollläden
Erdgas-Zentralheizung aus 2017
Hochwertige Einbauküche aus 2025
Sanierung 2017 & 2025
Terrasse
Doppelcarport
Grundstück mit Stabgitterzaun vollständig eingezäunt
Elektrisches Hoftor
Hochwertige Ausstattung
Großer Garten
sehr gepflegt
sofort verfügbar
Ruhige Lage
Badezimmer aus 2017 mit freistehender Badewanne
LAN- Verkabelung
Wasserleitung komplett erneuert
Heizkörper erneuert

CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

Tout sur l'emplacement

Lohra besticht durch seine ruhige und sichere Wohnatmosphäre, die von einer stabilen, mittelgroßen Bevölkerung geprägt ist. Die Gemeinde überzeugt mit einer ausgewogenen Infrastruktur, die grundlegende Bildungs- und Gesundheitsangebote umfasst, und profitiert zugleich von der ausgezeichneten Anbindung an die nahegelegenen Städte Marburg und Gießen. Diese Kombination ermöglicht Familien ein entspanntes Leben in ländlicher Idylle, ohne auf die Vorzüge urbaner Zentren verzichten zu müssen. Die behutsame Weiterentwicklung der Gemeinde garantiert eine nachhaltige Lebensqualität, die besonders für Familien ein verlässliches und zukunftsorientiertes Umfeld schafft.

Die Umgebung von Lohra bietet Familien eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und Sicherheit sowie Gemeinschaft fördern. Für die Jüngsten befinden sich mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen in fußläufiger Entfernung, wie etwa die Evangelische Kindertagesstätte „Regenbogenfische“ in nur vier Minuten zu Fuß und die Grundschule Lohra, die in etwa sieben Minuten erreichbar ist. Diese kurzen Wege erleichtern den Familienalltag erheblich und schaffen ein vertrautes Umfeld für Kinder. Auch die medizinische Versorgung ist mit einer hausärztlichen Gemeinschaftspraxis, einer Zahnarztpraxis und einer Apotheke in unmittelbarer Nähe gewährleistet – alle innerhalb von fünf Minuten zu Fuß erreichbar. So ist für das Wohl der ganzen Familie jederzeit gesorgt.

Darüber hinaus laden vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Sportanlagen und Tennisplätze sind nur wenige Gehminuten entfernt, während Spielplätze und Parks in angenehmer Nähe zum Entdecken und Spielen einladen. Das Bürgerhaus Lohra sowie der Gemeindesaal bieten Raum für kulturelle Veranstaltungen und gemeinschaftliches Miteinander, was das soziale Leben bereichert und Familien ein starkes Gemeinschaftsgefühl vermittelt. Für den täglichen Bedarf sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Netto und Edeka, bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe ebenfalls hervorragend, wodurch Familien mobil bleiben und flexibel ihre Ziele erreichen können.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Lohra zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung mit bester Infrastruktur legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder geborgen aufwachsen und die ganze Familie gemeinsam eine lebenswerte Zukunft gestalten kann.

CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 182.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

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 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.

CODE DU BIEN: 25064023 - 35102 Lohra

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com