

Marburg / Hermershausen

## Der Traum für eine Familie - Neuwertiges KFW55 Haus in ruhiger Randlage!

????????? ??????????: 25064011



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

???? ??????: 575.000 EUR • ??????????: ca. 151 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 552 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ?????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????? | 25064011             |
| ????????????        | ca. 151 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ????????            | 5                    |
| ????????            | 2                    |
| ????? ????????????? | 2017                 |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 575.000 EUR                                                                           |
| ??????                         | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????<br>?????????????      | ??????? ????????                                                                      |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 15 m²                                                                             |
| ???????                        | WC ????????????,<br>???????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????                |

???????? ??????????: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

## ????????????? ???????????

|                                                   |                                           |                                                                              |               |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>??????????               | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ??????   | ??????? ???????<br>??????????                                                | 23.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 09.01.2027                                | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | A+            |
| ????? ???????????                                 | ????????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2017          |

???????? ??: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

?? ???????



???????? ?????????: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

?? ?????????



???????? ??: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

?? ???????



???????? ??: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

?? ???????



???????? ?????????: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

?? ????????



???????? ?????????: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

?? ?????????



???????? ??: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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

??????? ?????????: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

## ??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 2017 als Bio Haus der Marke Vöma errichtet und entspricht energetisch dem KFW55-Standard. Die Wohnfläche beträgt ca. 151 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt fünf Zimmer. Das gesamte Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand, was auch den ökologischen und nachhaltigen Bauweisen zu verdanken ist. Die Immobilie bietet hohe Wohnqualität mit einer modernen Ausstattung. Im Erdgeschoss lädt ein Kaminofen in den kalten Monaten zu gemütlichen Abenden ein. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme. Weitere Nutzungen umweltfreundlicher Energiequellen sind durch die installierte Luft-Wärme-Pumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage sowie einem Batteriespeicher der Firma Senec gegeben. Zwei Bäder mit moderner Ausstattung erhöhen den Komfort für die gesamte Familie. Die Holzdielenböden in den Wohnräumen unterstreichen die hochwertige Bauweise und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der beheizbare Außenpool, der an warmen Tagen für Entspannung und Abkühlung sorgt. Die umlaufende überdachte Veranda sowie die weitläufigen Terrassen bieten zusätzlichen Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten. Zur Bewässerung des Gartens steht eine Zisterne bereit, die den Wasserverbrauch reduziert. Das Einfamilienhaus liegt auf einem Grundstück von ca. 552 m<sup>2</sup> und befindet sich in einer Randlage mit schönem Ausblick. Zwei Gartenhäuser bieten zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und -möbel, sowie einen lauschigen Platz zum Feiern und Verweilen. Zur Ausstattung gehört zudem eine voll ausgestattete Einbauküche. Durch die Netzwerkverkabelung sind auch moderne Kommunikations- und Arbeitsmöglichkeiten gewährleistet. Die Immobilie ist besonders für Familien geeignet, die Wert auf nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen legen. Eine Besichtigung dieser einzigartigen Immobilie lohnt sich auf jeden Fall, um sich selbst von der Qualität und den Vorzügen des Hauses zu überzeugen. Insgesamt besticht dieses Einfamilienhaus mit seiner ausgeklügelten Raumaufteilung, der hochwertigen Ausstattung und der vorzüglichen Lage. Es bietet eine Lebensqualität, die durch moderne Technik und ökologische Bauweise ergänzt wird. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

??????? ?????????: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

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

Bio Haus der Marke Vöma  
2017 fertiggestellt KFW55 Standard  
Sehr gepflegt!  
ökologische Ausstattung  
Fußbodenheizung  
Kaminofen im Erdgeschoss  
Luft-Wärme-Pumpe mit PV-Anlage & Batteriespeicher / Vertrag Senec  
2 Bäder  
Moderne Ausstattung  
Holzdielenböden  
Außenpool beheizbar  
Terrassen  
umlaufende überdachte Veranda  
Zisterne für Gartenbewässerung  
Rolläden  
2 Gartenhäuser  
Einbauküche  
Netzwerkverkabelung  
Randlage mit Ausblick!

??????? ?????????: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

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

Hermershausen ist ein Stadtteil von Marburg, Der Stadtteil bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre, die sich ideal für Familien und Naturliebhaber eignet. Der Stadtteil ist von einer malerischen Landschaft umgeben, die von Wäldern, Wiesen und Feldern geprägt ist. Die Nähe zur Natur bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren. Hermershausen ist gut an das Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße B3 verläuft in der Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und zur Autobahn A480. Es gibt regelmäßige Busverbindungen, die Hermershausen mit dem Stadtzentrum von Marburg und anderen Stadtteilen verbinden. Dies erleichtert den Bewohnern den Zugang zu den Annehmlichkeiten der Stadt. Für umfangreichere Einkäufe stehen in Marburg verschiedene Supermärkte, Fachgeschäfte und Märkte zur Verfügung. In der Umgebung befinden sich Schulen, die eine gute Bildung für Kinder und Jugendliche bieten. Die Universität Marburg ist ebenfalls in der Nähe und bietet eine Vielzahl von Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten. In Marburg gibt es verschiedene medizinische Einrichtungen, darunter Arztpraxen, Apotheken und Krankenhäuser, die eine umfassende Gesundheitsversorgung bieten. Hermershausen hat eine enge Gemeinschaft, in der Nachbarn oft miteinander interagieren. Lokale Veranstaltungen und Aktivitäten fördern das Gemeinschaftsleben und die Nachbarschaftsbindung. Die ländliche Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Parks, Wanderwege und Radwege laden dazu ein, die Natur zu erkunden und aktiv zu sein. Insgesamt ist Hermershausen ein attraktiver Stadtteil von Marburg, der die Vorzüge des Landlebens mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur kombiniert. Die ruhige Lage und die naturnahe Umgebung machen ihn zu einem idealen Wohnort für Menschen, die eine Balance zwischen ländlicher Idylle und urbanem Leben suchen.

??????? ?????????: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2027. Endenergiebedarf beträgt 23.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 25064011 - 35041 Marburg / Hermershausen

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

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

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)