

Kirchhain

Nachgefragt, vielseitig & gepflegt!

Property ID: 24064013



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 211 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 749 m²

Property ID: 24064013 - 35274 Kirchhain

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24064013 - 35274 Kirchhain

At a glance

Property ID	24064013	Purchase Price	475.000 EUR
Living Space	ca. 211 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	8	Usable Space	ca. 0 m ²
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1990		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24064013 - 35274 Kirchhain

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	110.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.05.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24064013 - 35274 Kirchhain

The property



Property ID: 24064013 - 35274 Kirchhain

The property



Property ID: 24064013 - 35274 Kirchhain

The property



Property ID: 24064013 - 35274 Kirchhain

The property



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

Property ID: 24064013 - 35274 Kirchhain

Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24064013 - 35274 Kirchhain

A first impression

Das Einfamilienhaus, Baujahr 1990, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 211m² ausreichend Platz für eine Familie. Mit insgesamt 8 Zimmern, davon 6 Schlafzimmer und 2 Bäder, bietet die Immobilie genügend Raum für individuelle Bedürfnisse. Die gepflegte Ausstattung des Hauses sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Das Haus verfügt über eine Einliegerwohnung, die vermietet ist und eine zusätzliche Einnahmequelle darstellt. In der ca. 59 m² großen Einliegerwohnung erwartet Sie eine gemütliche und gepflegte Wohnung mit einem großen Wohn- und Esszimmer, einer separaten Küche, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Badewanne und einem geräumigen Abstellraum inklusive Gastherme. Eine derzeit separat genutzte Einliegerwohnung kann mit der Hauptwohnung verbunden werden. Die Hauptwohnung ist für eine Familie großzügig geschnitten und verfügt über einen geräumigen Wohn- und Essbereich mit großer überdachter Terrasse und Zugang zum Garten. Die Küche ist separat und mit einer Einbauküche ausgestattet. Zwei Schlafzimmer mit Zugang zum Garten/Terrasse, ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche und ein Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Das Dachgeschoss wurde ebenfalls ausgebaut, hier entstanden zwei größere Zimmer sowie ein kleineres Zimmer, das als Badezimmer ausgebaut werden könnte. Ein weiteres ausbaufähiges Zimmer wird derzeit als Abstellraum genutzt. Abstellräume, ein weiteres Bad und eine Waschküche befinden sich im Untergeschoss mit direktem Zugang von der Garage ins Haus. Für die Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage mit neuen elektrischen Garagentoren sowie einem Außenstellplatz zur Verfügung. Der großzügige Garten bietet viel Platz für Erholung und Entspannung im Freien. Ein Gartenhaus und ein Hobbyraum ergänzen das Freizeitangebot und bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie ist flexibel nutzbar und kann den individuellen Vorstellungen der Bewohner angepasst werden. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Umgebung. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solides und gepflegtes Zuhause für eine Familie. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dieses Einfamilienhaus bietet eine ideale Gelegenheit, den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen.

Property ID: 24064013 - 35274 Kirchhain

Details of amenities

Einliegerwohnung vermietet
Großer Garten
Erdgasheizung 2 Brennwertthermen
Therme Einliegerwohnung 2015 erneuert
Therme Hauptwohnung 2021 erneuert
Doppelgarage mit neuen elektrischen Garagentoren
Gartenhaus
Hobbyraum
Flexibel nutzbar

Property ID: 24064013 - 35274 Kirchhain

All about the location

Großseelheim ist der größte unter den zwölf Stadtteilen der Stadt Kirchhain mit insges. 16.500 Einwohnern. Kirchhain befindet sich im Landkreis Marburg-Biedenkopf in Mittelhessen und liegt nordöstlich der Universitätsstadt Marburg an der Lahn. Von Großseelheim erreichen Sie in ca. 10 Minuten mit dem Auto die Lahnberge Marburg (Sitz der naturwissenschaftlichen und medizinischen Fakultäten der Universität) und nach ca. 10 km die pittoreske Altstadt, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Kino, Theater, Bildungseinrichtungen und den ICE-Bahnhof an der Strecke Frankfurt-Kassel. Die Kernstadt Kirchhain mit Marktplatz, Fußgängerzone, den entsprechenden Geschäften und Lokalen, Supermärkten, Gesamtschule inkl. gymnasialer Oberschule, berufsbildender Schule, Busbahnhof und Regionalbahnhof etc. befindet sich ca. 5 km nordöstlich von Großseelheim. Der Stadtteil ist per ÖPNV sowohl an die Kernstadt Kirchhain als auch an Marburg angebunden. Schnell sind Sie mit dem Auto auf den Bundesstraßen B3, B 62 bzw. B 454 und haben somit aus der Region Anschluss an das Fernstraßennetz.

Property ID: 24064013 - 35274 Kirchhain

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24064013 - 35274 Kirchhain

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf

E-Mail: marburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com