

Exposé

Einfamilienhaus in Fronhausen

Kernsaniert & einzugsbereit: 908m² Garten, Pool, bei Marburg



Objekt-Nr. **OM-458285**

Einfamilienhaus

Verkauf: **389.000 €**

35112 Fronhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	908,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie träumen von idyllischer Ruhe, einem Gartenparadies für Kinder und der Möglichkeit zur Selbstversorgung? Hier ist Ihr neues Zuhause! Wir trennen uns durch eine persönliche Veränderung von unserem liebevoll hergerichteten Einfamilienhaus in einem ruhigen Fronhäuser Ortsteil.

Ursprünglich 1920 erbaut (Anbau 1958), wurde das Haus 2015 nicht nur optisch, sondern vor allem technisch umfassend kernsaniert. Für Sie bedeutet das maximale finanzielle Sicherheit: Die gesamte Haustechnik – Strom, Wasser, Abwasser sowie die komplette Heizungsanlage inklusive aller Leitungen und Heizkörper – wurde von Grund auf fachmännisch erneuert und befindet sich auf modernstem Standard. Auf ca. 136 m² Wohnfläche verteilen sich 6 ideal geschnittene Zimmer. Das 908 m² große Grundstück mit Pool ist in dieser Lage eine echte Seltenheit.

Das Beste für Sie: Die großen und teuren Sanierungsmaßnahmen sind bereits komplett erledigt! Lediglich im Flur und im Wohnzimmer fehlen aktuell noch die finalen Bodenbeläge. Das ist Ihre perfekte Chance, dem Haus mit wenig Aufwand Ihren ganz eigenen, persönlichen Feinschliff zu verleihen. Nach Absprache können diese Restarbeiten vor dem Einzug auch noch für Sie erledigt werden.

Die Immobilie ist kurzfristig nach Absprache verfügbar. Ein tagesaktueller Energieausweis liegt selbstverständlich vor.

Ausstattung

Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und bietet eine hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt:

Sanierung & Haustechnik: Im Jahr 2015 wurden Wasser, Abwasser, Elektrik, das gesamte Heizungssystem sowie das Hauptbad komplett erneuert. Die oberste Geschossdecke ist gedämmt. Im Jahr 2019 wurden zudem fast überall moderne, hochwertige 3-fach verglaste Fenster eingesetzt.

Heizung & Energieeffizienz: Die Beheizung erfolgt über eine moderne Pelletheizung. Das absolute Herzstück im Wohnbereich ist jedoch der gemütliche, wasserführende Ofen. Dank seiner integrierten Wassertasche speist er die erzeugte Wärme direkt in das zentrale Heizsystem ein. Gleichzeitig sorgt seine enorme Strahlungswärme dafür, dass der Flur bis ins Obergeschoss angenehm warm wird – extrem effizient und geldsparend.

Küche & Komfort: Die moderne, voll ausgestattete Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Sie verfügt über Premium-Geräte von Bosch (Backofen, Einbaumikrowelle und ein großes 90cm-Herdset).

Für perfekten Schlaf an heißen Sommernächten sorgt zudem eine installierte Klimaanlage im Hauptschlafzimmer.

Bäder: Ein echtes Highlight im Erdgeschoss ist das riesige, moderne Hauptbadezimmer, das sowohl mit einer großen Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist. Im Obergeschoss befindet sich zusätzlich ein praktisches Gäste-WC.

Garten, Pool & Selbstversorgung: Der 908 m² große Garten ist ein echtes Paradies. Er verfügt über einen eigenen Pool für den Sommer und einen hochwertig angelegten Freisitz für gemütliche Grillabende. Für Selbstversorger steht ein massiv gemauertes XXL-Hochbeet sowie zwei große Gewächshäuser (8x4 Meter und 2,5x1,8 Meter) bereit. Eine ca. 20 m² große Gartenlaube bietet zudem reichlich Platz für Hobbys und Gartengeräte.

Stellplätze & Werkstatt: Ihre Autos parken bequem direkt auf dem Grundstück. Es stehen 6 Stellplätze auf Schotter sowie 2 gepflasterte Plätze zur Verfügung. Die kleine, zweistöckige Garage bietet Platz für einen Kleinwagen und beherbergt im oberen Stockwerk eine kleine praktische Werkstatt.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich in einer absolut ruhigen und familienfreundlichen Dorf-Idylle in einem Ortsteil von Fronhausen.

Die Verkehrsanbindung ist unschlagbar: In nur rund 12 Minuten Fahrzeit erreichen Sie das Zentrum von Marburg oder Gießen. Zudem verfügt Fronhausen über einen eigenen Bahnhof, der eine bequeme Anbindung an den Nahverkehr bietet. Auch für Familien ist bestens gesorgt: Der Schulbus fährt die Kinder direkt nach Fronhausen, Niederwalgern und Heskem.

Dank des bereits anliegenden, ultraschnellen 1 Gbit Glasfaseranschlusses ist diese Immobilie zudem der perfekte Ort für ein modernes Homeoffice im Grünen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	211,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Außen mit

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



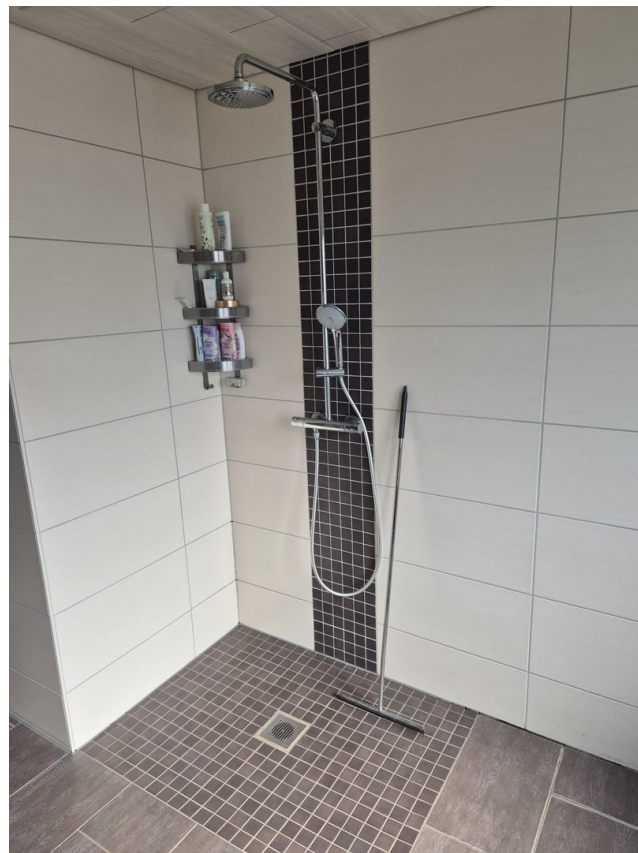
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

