

Marburg / Haddamshausen

# Lichtdurchflutetes Familienhaus mit großem Garten, moderner Wohnküche und Terrasse!

**CODE DU BIEN: 26064071**



**PRIX DE LOYER: 2.690 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 216 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.074 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

- **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: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 26064071        |
| Surface habitable      | ca. 216 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 6               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 2021            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                       |                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Prix de loyer         | 2.690 EUR                                                         |
| Coûts supplémentaires | 400 EUR                                                           |
| Type de bien          | Maison individuelle                                               |
| État de la propriété  | Excellent Etat                                                    |
| Surface de plancher   | ca. 127 m²                                                        |
| Aménagement           | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## Informations énergétiques

| Chauffage                                        | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.01.2032                                 | Consommation<br>d'énergie                                      | 13.00 kWh/m²a             |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique                                 | Classement<br>énergétique                                      | A+                        |
|                                                  |                                            | Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2021                      |

**CODE DU BIEN: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## Plans d'étage





Beispiel, nicht maßstabes

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: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## Une première impression

Willkommen zu diesem hochwertig ausgestatteten Einfamilienhaus, das 2021 gebaut und fertiggestellt wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 216 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.074 m<sup>2</sup> überzeugt diese Immobilie durch ihren neuwertigen Zustand, ihre zeitgemäße Ausstattung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die modernen Wohnkomfort ermöglichen.

Die Immobilie ist sofort verfügbar und bietet durchdachtes Wohnen auf drei Ebenen für anspruchsvolle Interessenten. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familie, Gäste, Homeoffice oder Hobbyräume schaffen. Zwei vollständig ausgestattete, moderne Badezimmer sorgen für einen reibungslosen Alltag und entspannte Momente. Alle Bäder sind mit hochwertigen Sanitärobjekten und Armaturen versehen, wobei das Badezimmer im Obergeschoss über eine >>großzügige Eckbadewanne bodengleiche Dusche und einen Doppelwaschtisch verfügt und das Badezimmer im Erdgeschoss eine bodengleiche Dusche mit zeitloser Fliesenoptik bietet.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und ist lichtdurchflutet dank großer Fensterfronten und mehrerer Terrassentüren, die einen fließenden Übergang nach draußen bieten. Sie genießen hier eine angenehme Atmosphäre. Die offene Einbauküche ist mit sämtlichen Einbauten und Geräten ausgestattet und lädt dazu ein, gemeinsam zu kochen, zu essen und Zeit mit der Familie zu verbringen. Moderne Pendelleuchten verleihen dem Bereich ein zeitgemäßes Flair.

Der Gartenbereich ist umfassend gestaltet und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem gepflegten Rasen erwarten Sie ein Gartenhaus, ein Gewächshaus sowie ein großzügiger Terrassenbereich.

Die Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und weiteren Stauraum. Das Haus verfügt über eine Luft-Wärmepumpe, die in Kombination mit der Fußbodenheizung für niedrige Nebenkosten sorgt. Zusätzlich ist eine PV-Anlage installiert, die die Energiekosten weiter reduziert. Die elektrischen Rollläden ermöglichen ein komfortables und sicheres Wohngefühl. Die Ausstattung ist in allen Bereichen gehoben und auf Langlebigkeit ausgelegt.

Für Interessenten ist wichtig zu wissen, dass Haustiere nicht gestattet sind und das Objekt ausschließlich an Nichtraucher vermietet wird.

**Die Schlafzimmer sind hell gestaltet und bieten schöne Ausblicke ins Grüne.**

**Mit einer hervorragenden energetischen Bauweise, neuwertigem Zustand, umfangreicher Ausstattung und sofortiger Verfügbarkeit ist dieses Einfamilienhaus eine seltene Gelegenheit für Familien oder anspruchsvolle Paare auf der Suche nach nachhaltigem, zeitgemäßem und komfortablem Wohnraum.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.**

**CODE DU BIEN: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## Détails des commodités

Neuwertiges Einfamilienhaus  
Hochwertig ausgestattet  
Einbauküche  
Bäder komplett ausgestattet  
PV-Anlage  
Luft- Wärmepumpe  
Doppelgarage  
Fußbodenheizung  
5 Schlafzimmer  
Sofort verfügbar  
Haustiere nicht gestattet  
Nur an Nichtraucher vermietbar  
Terrasse mit elektrischer Beschattung  
Niedrige Nebenkosten (inklusive Heizung & Strom)  
Gewächshaus  
Gartenhaus  
Elektrische Rollläden  
Befristung des Mietverhältnisses bis 31.07.2029

**CODE DU BIEN: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## Tout sur l'emplacement

Marburg-Haddamshausen besticht als begehrter suburbaner Wohnstandort durch seine harmonische Verbindung von naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile, wachsende Bevölkerung aus, in der gut ausgebildete Familien und Berufstätige ein sicheres und lebenswertes Umfeld finden. Die exzellente Anbindung an Marburg und Frankfurt sowie die geplanten Infrastrukturprojekte, darunter der Ausbau der A485, unterstreichen die nachhaltige Attraktivität dieses Standorts. Besonders hervorzuheben sind die hochwertige Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie die niedrige Kriminalitätsrate, die das Lebensgefühl hier besonders familienfreundlich gestalten.

In Haddamshausen selbst finden Familien ein Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität vereint. Die ruhige, grüne Lage bietet ideale Voraussetzungen für ein behütetes Aufwachsen der Kinder und zugleich vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Die Nähe zu naturnahen Erholungsflächen und die gut ausgebaute Infrastruktur schaffen einen Ort, an dem sich Familien rundum wohlfühlen und entfalten können.

Die Bildungslandschaft in unmittelbarer Nähe ist vielfältig und exzellent: Kindergärten wie das „Allnatal“ sind nur etwa vier Gehminuten entfernt, ebenso wie die Verbund Grundschulen-West und die Grundschule Cyriaxweimar, die kurze Wege für die Kleinsten ermöglichen. Für weiterführende Bildung stehen renommierte Schulen wie die Julie-Spannagel-Schule in etwa 30 Minuten zu Fuß zur Verfügung. Die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls hervorragend: Kinderärzte, Allgemeinmediziner sowie Apotheken sind in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar, etwa von der nahegelegenen Haltestelle „Cyriaxweimar Grundschule“ in nur vier Minuten zu Fuß. Für aktive Familien bieten zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze, darunter der Fußballplatz Haddamshausen und die Mehrzweckhalle Cyriaxweimar, vielfältige Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Auch das Bürgerhaus Haddamshausen lädt mit kulturellen Angeboten und Gemeinschaftsveranstaltungen zum Mitmachen und Vernetzen ein.

Diese ausgewogene Kombination aus sicherer Nachbarschaft, erstklassiger Bildung, umfassender Gesundheitsversorgung und abwechslungsreichen Freizeitangeboten macht Marburg-Haddamshausen zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können – eingebettet in eine lebendige Gemeinschaft mit Zukunftsperspektive.

**CODE DU BIEN: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## Plus d'informations

**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: 26064071 - 35041 Marburg / Haddamshausen**

## 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](mailto:marburg@von-poll.com)**

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

---

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