

Lohra

Modern, klassisch & Individuell!

CODICE OGGETTO: 25064023www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 784 m²

CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25064023
Superficie netta	ca. 190 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Bagni	1
Anno di costruzione	1935
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 72 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	182.70 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.04.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1935

CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

La proprietà



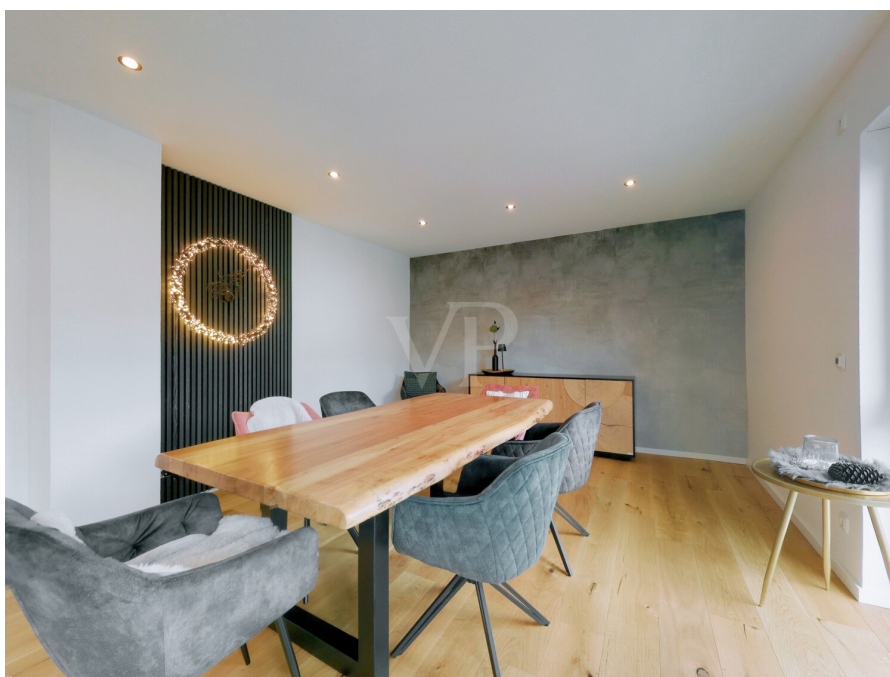
CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

La proprietà



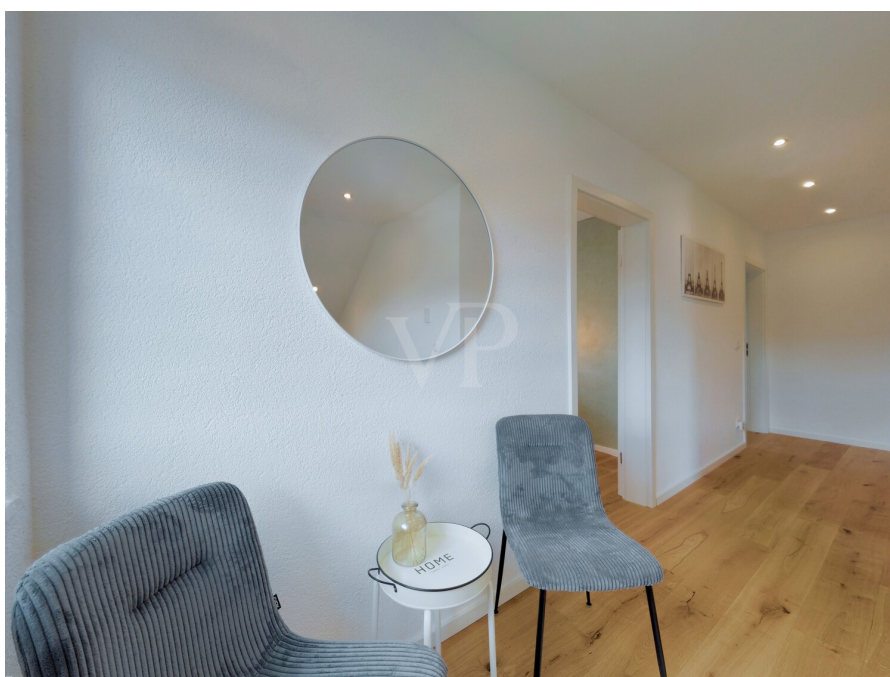
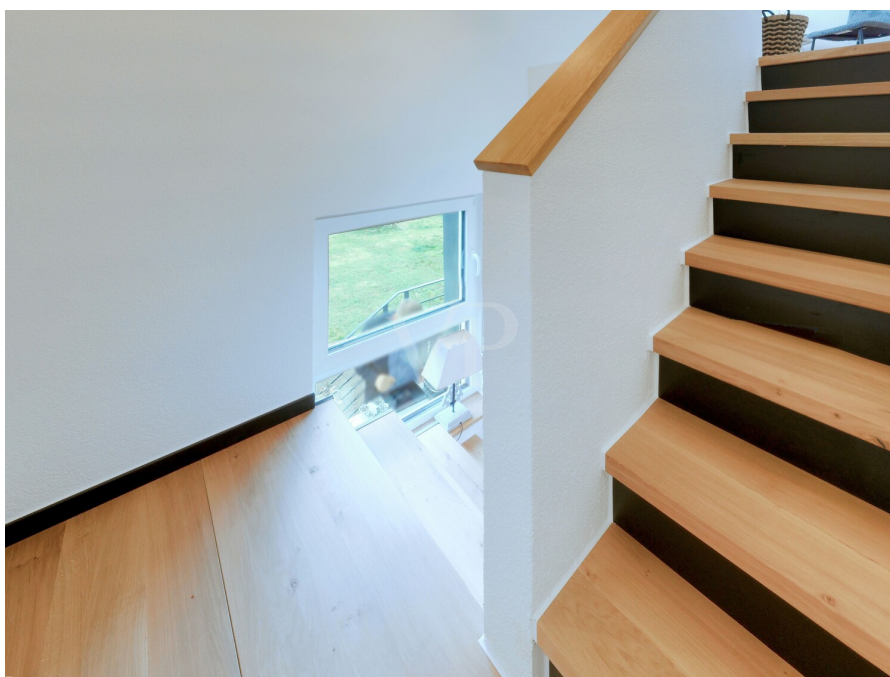
CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

La proprietà



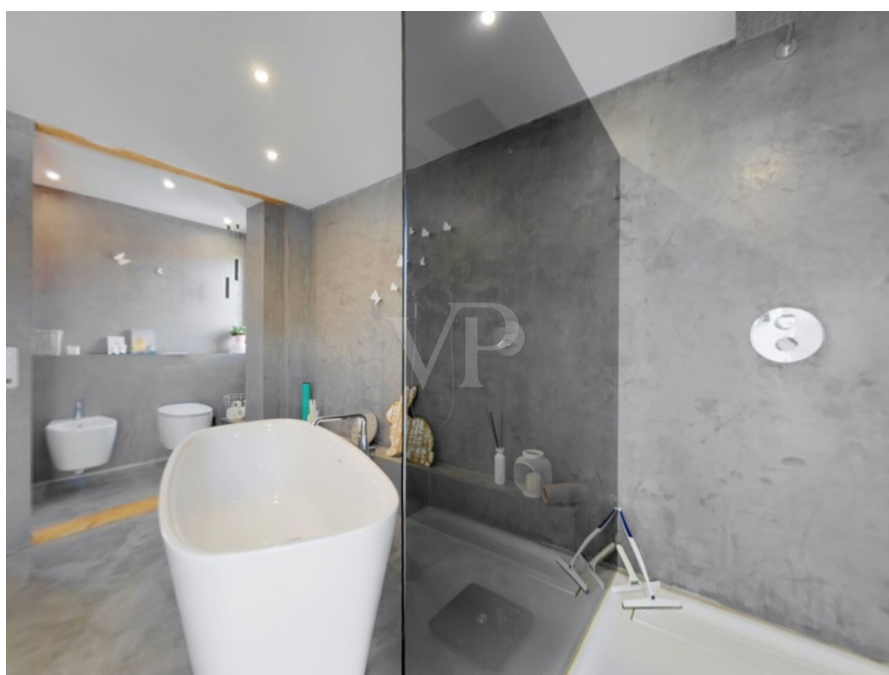
CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

Planimetrie

VP VON POLL
IMMOBILIEN®VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25064023 - 35102 Lohra

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com