

Lahntal

# Anwesen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Ihren Lebensraum

CODICE OGGETTO: 23064037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.800 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal**

- 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: 23064037 - 35094 Lahntal

## A colpo d'occhio

|                     |             |                        |                                                                           |
|---------------------|-------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23064037    | Prezzo d'acquisto      | 445.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 180 m²  | Casa                   | Casa colonica                                                             |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 7           | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Bagni               | 1           | Caratteristiche        | Caminetto, Cucina componibile                                             |
| Anno di costruzione | 1907        |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal

## Dati energetici

Tipologia di  
riscaldamento

centralizzato

Certificazione  
energetica

Legally not required

Fonte di  
alimentazione

Combustibile liquido

CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal

## 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**

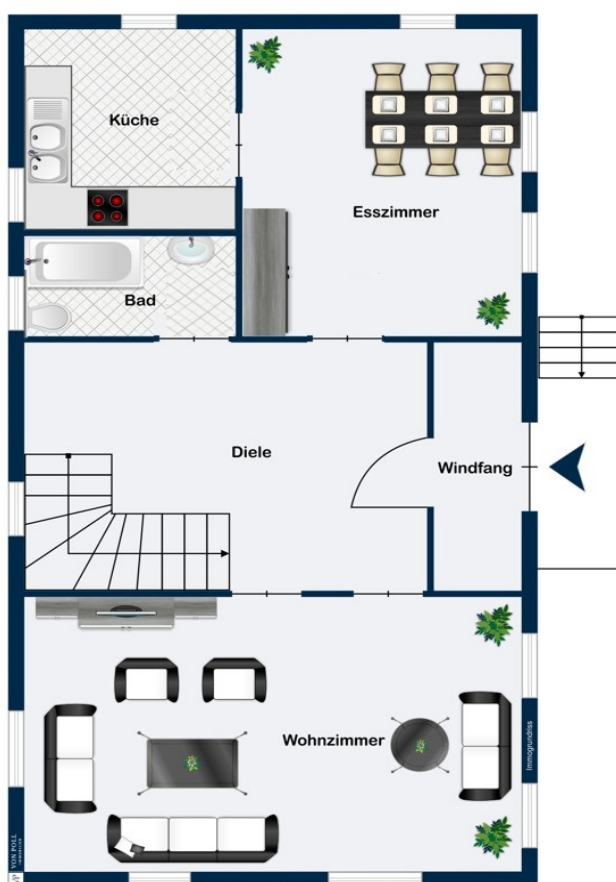
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

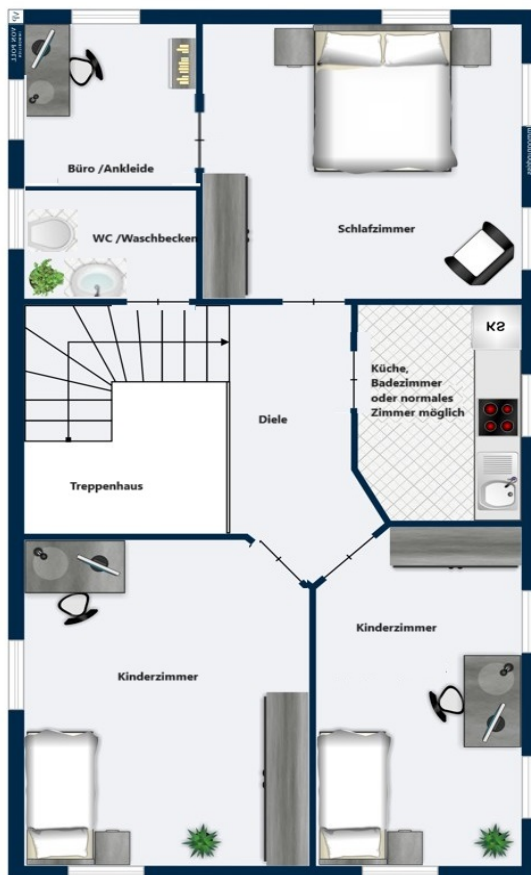
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal

## Planimetrie





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: 23064037 - 35094 Lahntal**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein einzigartiges & gepflegtes Anwesen, dass im Jahr 1907 erbaut wurde. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 180 m<sup>2</sup>, verteilt auf 7 Zimmer und verfügt über ein saniertes Badezimmer im Erdgeschoss, sowie ein WC im Obergeschoss. Die Grundstücksfläche beträgt rund 2.800 m<sup>2</sup>. Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine Ziegeleindeckung und teilweise neu verschieferte Fassaden. Zum Anwesen gehören ferner zwei große Nebengebäude, die potenziell ausgebaut werden können, die ehemals als Stallungen & Scheune genutzt wurden. Diese Gegebenheiten eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für Wohnprojekte oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Der Grundriss des Hauses umfasst im Erdgeschoss einen Windfang, eine Diele, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer mit Kaminofen, eine Küche und ein saniertes Badezimmer. Die Raumaufteilung im Obergeschoss beinhaltet fünf weitere Zimmer und ein separates WC mit Waschbecken. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen Dachboden und ein Untergeschoss, das neben einem Flur auch eine Waschküche, einen Heizungsraum, ein Öltanklager sowie mehrere Abstellräume bietet. Die große Hoffläche mit Auffahrt und die bebaubare Gartenfläche neben dem Wohnhaus unterstreichen das Potenzial dieser Immobilie. Die charmante Fassade fügt sich harmonisch in das historische Erscheinungsbild des Hauses ein. Die Liegenschaft verspricht ein einmaliges Wohnerlebnis mit dem Charakter eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens. Zugleich überzeugt sie durch das Potenzial zur Erweiterung der bestehenden Gebäude. Die Kombination aus praktischem Nutzen und historischem Charme macht diese Immobilie besonders attraktiv. Potenzielle Käufer können die Kombination aus historischem Erbe und modernen Annehmlichkeiten schätzen. Durch die günstige Lage sowie die umfangreichen Erweiterungsmöglichkeiten eignet sich dieses Anwesen ideal für Familien oder Gewerbetreibende, die nach einer besonderen Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Die Kombination aus dem Wohnhaus, den Nebengebäuden und dem weitläufigen Grundstück bietet zahlreiche Optionen, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen. Ein Besuch vor Ort wird die Möglichkeiten, die dieses Anwesen bietet, verdeutlichen und die Entscheidungsfindung erleichtern. Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal

## Dettagli dei servizi

Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen  
Wohnhaus in einem sehr guten Zustand  
Fassaden teilweise neu verschiefert  
Ziegeleindeckung  
Holz Isoglasfenster  
Kaminofen im Esszimmer  
Badezimmer saniert  
1 große Scheune  
1 kleine Scheune - vormals als Stallungen genutzt  
Ausbau der Nebengebäude vorstellbar  
Potential zum Ausbau der Gebäude für Wohnprojekte  
Kombination aus Wohnen und Arbeiten denkbar  
Großes Grundstück  
Bebaubare Fläche neben dem Wohnhaus  
Große Hoffläche mit Auffahrt

**CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal**

## Tutto sulla posizione

Lahntal-Sterzhausen liegt im hessischen Landkreis Marburg-Biedenkopf. Die Gemeinde Lahntal erstreckt sich entlang des Flusses Lahn und bietet eine malerische Landschaft. Die Region um Lahntal-Sterzhausen ist bekannt für ihre Naturschönheiten und bietet Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Natur genießen. In der Nähe befinden sich der Naturpark Lahn-Dill-Bergland und der Nationalpark Kellerwald-Edersee. Kindergarten, Grundschule, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und Ärzte sind vor Ort. Sie haben kurze Wege nach Marburg, insbesondere die Behringwerke sind nur einen Steinwurf entfernt. In die Marburger Innenstadt sind es nur ca. 11 km, zu den Arbeitgebern im Görzhäuser Hof sind es nur 5 km. Es gibt eine Bahnanbindung und sehr gute Busverbindungen in die umliegenden Städte.

CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 23064037 - 35094 Lahntal**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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