

## Geräumiges, renoviertes Haus mit Garten in Mornshausen mit flexibler Nutzung:

Zweietagen-Wohneinheit plus DG-WE Vermietung  
oder 3 separaten Wohnungen

Wohnfläche: ca. 227 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 50 m<sup>2</sup>

Grundstück insgesamt: ca. 637 m<sup>2</sup>  
davon zwei Parkplätze und zwei Garagen



Perfekt geeignet für Eigennutzer, die zusätzliche Einnahmen schätzen oder als  
Kapitalanläger

**Preis: 429.000,00 € VB**

Maklerprovision: 2,75 % Käuferprovision inkl. MwSt.

**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
immo@windstark.de  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



**WINDSTARK**  
**EXPOSÉ**

## Das Wohnhaus



Am Rande des Gladenbacher Ortsteils Mornshausen befindet sich unser Wohnhaus. Das Gebäude wurde ursprünglich in den 1950er-Jahren erbaut und in den Jahren **1998, 2006, 2016 und 2023 umfangreich umgebaut**, erweitert und modernisiert.

Heute präsentiert sich das Haus als modernes, flexibel nutzbares Anwesen mit einer neuen Fassade, einer **Photovoltaikanlage**, einer Ladestation für Elektroautos, zwei Garagen sowie 2-3 Außenstellplätzen.

Durch ein neu angebautes Treppenhaus bietet das Gebäude einen bequemen Zugang zu **drei separaten Wohnungen**, die sich über drei Etagen erstrecken und insgesamt eine großzügige **Wohnfläche von ca. 227 m<sup>2</sup>** bieten. Das Anwesen eignet sich sowohl für eine große Familie als auch für die Vermietung. **Das Dachgeschoss (ca. 64,6 m<sup>2</sup>)** ist derzeit vermietet und stellt eine attraktive Einkommensquelle dar. **Das Erdgeschoss (ca. 68,3 m<sup>2</sup>)** und **das Obergeschoss (ca. 93,9 m<sup>2</sup>)** sind ebenfalls gut geschnitten und modernisiert. Beide Etagen eignen sich ideal für eine Eigennutzung als Einfamilienhaus – dank der innenliegenden Verbindungstreppe als eine Einheit nutzbar – oder mit kleinen Umbaumaßnahmen zur separaten Vermietung als zwei eigenständige Wohneinheiten.

Das Wohnhaus wurde über die Jahre hinweg **kontinuierlich modernisiert** und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Haus bietet eine perfekte Kombination aus **moderner Technik, energieeffizienter Ausstattung und hochwertiger Renovierung**.

**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



**WINDSTARK**  
**EXPOSÉ**

## Fakten



- Baujahr: ca. 1950
- Modernisierungen: 1998, 2006, 2016, 2023
- Gesamtwohnfläche: ca. 227 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: ca. 637 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Etagen: 3 (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss)
- teilweise unterkellert

### Ausstattung und Modernisierungen:

- Photovoltaikanlage: Installiert 2022
- Leistung: 10 kW mit Energiespeicher zur optimierten Eigenstromnutzung
- Ladeplatz für Elektroauto: Wallbox
- 2 Garagen: eine Garage für ein Fahrzeug, die zweite für Kleinfahrzeuge (z. B. Motorräder).
- Fenster: Doppelverglasung (2006), teilweise erneuert in 2016
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, Energieverbrauch: 143 kWh/m<sup>2</sup>
- Dach: Satteldach, 2016 neu gedeckt und isoliert, ausgebaut
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminat, renoviert
- Küche: Einbauküchen in beiden großen Wohnungen vorhanden
- Bäder: Komplettsanierung aller Bäder in den Jahren 2022-2023
- Tiefwasserbrunnen mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten für Haushalt und Garten.

### Technische Wärmeerzeugung:

- Öl-Zentralheizung (Baujahr 1998), zuverlässig und regelmäßig gewartet
- Pellet-Kaminofen zur effizienten Beheizung des Erdgeschosses sowie Teilen des Obergeschosses

### Elektrik:

- Modernisierte und regelmäßig erneuerte Elektroinstallation
- Letzte umfassende Aktualisierung: 2016

**+49 1525 4246069**

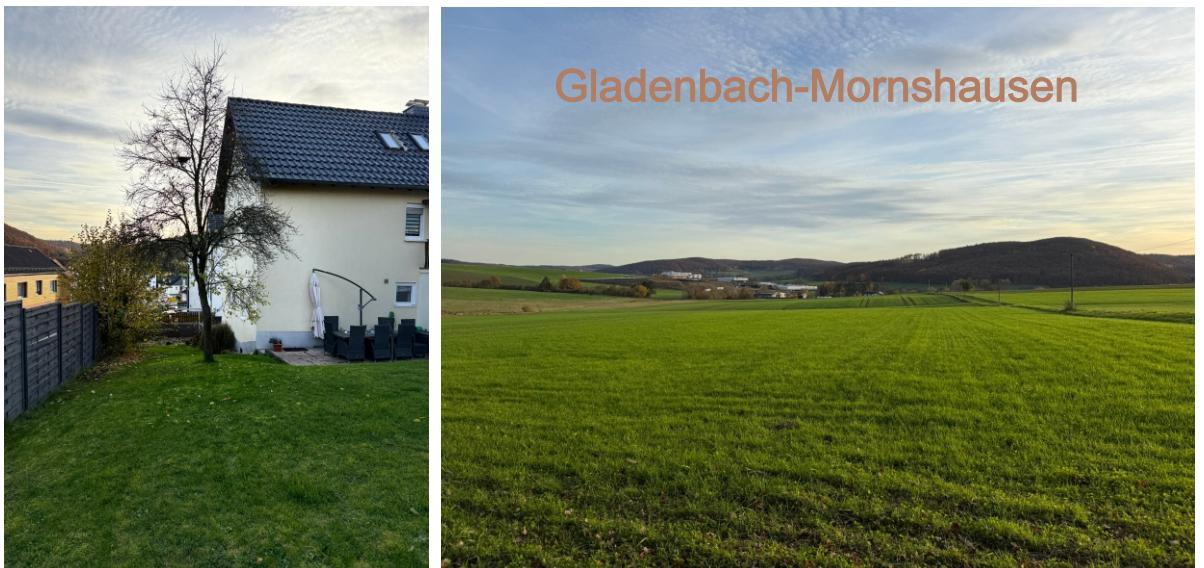
[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
 Burgstr. 25  
 35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
 Ihre Maklerin Beata Wytrazek



**WINDSTARK**  
**EXPOSÉ**

## Die Lage



Das Gladenbacher Ortsteil **Mornshausen** ist eine besonders familienfreundlichen und naturnahen Wohnlage.

Der Ort ist eingebettet zwischen Wäldern, Feldern und weitläufigen Spazierwegen, die zu erholsamen Wanderungen und Aktivitäten im Freien einladen. Besonders beliebt ist der Bereich rund um die **Salzböde**, der mit seinen grünen Auen und ruhigen Wegen einen hohen Freizeitwert bietet. Mornshausen ist bekannt für sein freundliches, lebendiges Miteinander und bietet seinen Bewohnern eine angenehme, dörfliche Atmosphäre. Im Ort selbst befinden sich **verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, kleinere Dienstleister sowie eine Grundschule**, was Mornshausen besonders attraktiv für Familien macht.

Die Stadt Gladenbach liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet eine umfassende Infrastruktur mit weiterführenden Schulen, Ärzten, Supermärkten, Einzelhandel, Schwimmbad und zahlreichen Freizeitangeboten. Durch die gute Verkehrsanbindung ist auch die **Universitätsstadt Marburg** und **Stadt Giessen** schnell erreicht. Die direkte Autoverbindung führt über die gut ausgebauten Landesstraße, sodass man in etwa 20 Minuten in der Marburger Innenstadt ist. Damit verbindet der Standort ruhiges, naturnahes Wohnen mit der schnellen Erreichbarkeit einer lebendigen, kulturell geprägten Universitätsstadt.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale **Kombination aus Natur, Nähe zur Stadt, guter Infrastruktur und einer freundlichen Dorfgemeinschaft** – perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf ein ruhiges und dennoch sehr gut angebundenes Zuhause legen.

**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek

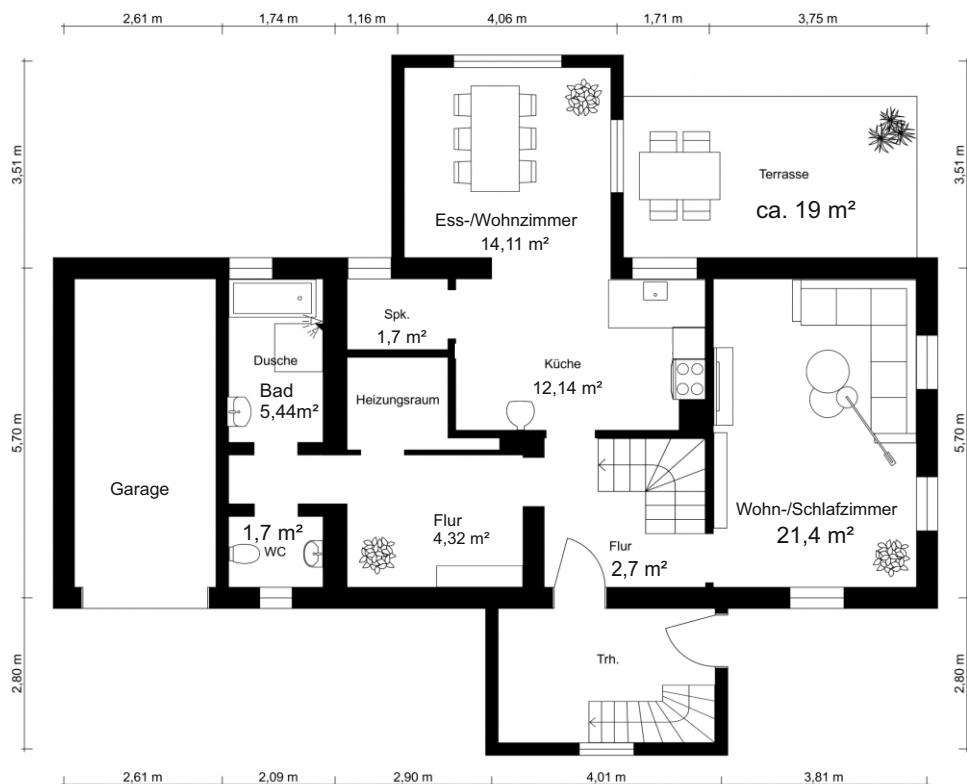


**WINDSTARK**  
**EXPOSÉ**

# Plan Erdgeschoss

- **Wohnfläche ca. 68,3 m<sup>2</sup>**
- **einen offenen Ess-/Wohnbereich (26,25 m<sup>2</sup>)**
- **ein Wohn-/Schlafzimmer (21,4 m<sup>2</sup>)**
- **ein modernes Badezimmer (5,44 m<sup>2</sup>) und ein praktischer Flur (4,32 m<sup>2</sup>)**

Die Etage besticht durch ihre gut aufgeteilte Raumstruktur und eignet sich als großzügige Ess- und Wohnebene, die über die innere Treppe direkt mit dem Obergeschoss verbunden ist - oder als Mietwohnung für eine kleine Familie.



Rechtlicher Hinweis: Die Angaben zur Wohnfläche sowie die Darstellung der Raumauflistung wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßgenauigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Abweichungen bleiben vorbehalten.

**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
 Burgstr. 25  
 35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
 Ihre Maklerin Beata Wytrazek

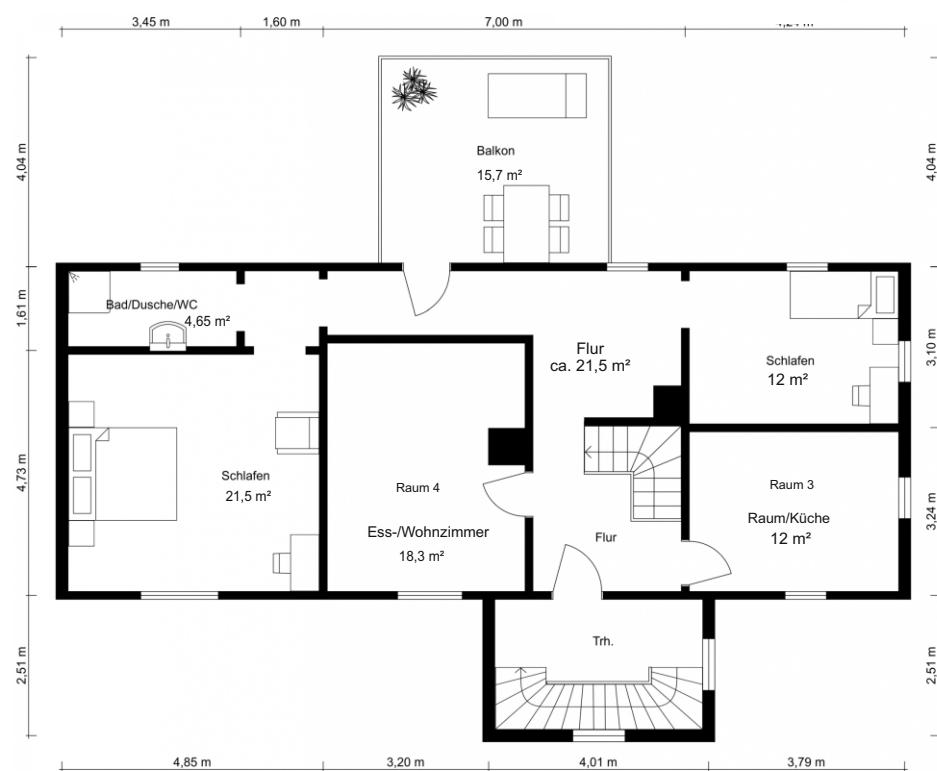


**WINDSTARK**  
**EXPOSÉ**

# Plan Obergeschoß

- **Wohnfläche - ca. 93,9 m<sup>2</sup>**
- **eine geräumige Wohnung mit 4 Zimmer**
- **inkl. ein modernes Badezimmer und Balkon**

**Der großzügige Schnitt bietet - in Verbindung mit dem Erdgeschoss - vier Schlaf- oder Arbeitszimmer. Alternativ kann die Etage auch als separate Wohnung für eine vierköpfige Familie genutzt werden.**



Rechtlicher Hinweis: Die Angaben zur Wohnfläche sowie die Darstellung der Raumauflistung wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßgenauigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Abweichungen bleiben vorbehalten.

**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
 Burgstr. 25  
 35075 Gladenbach

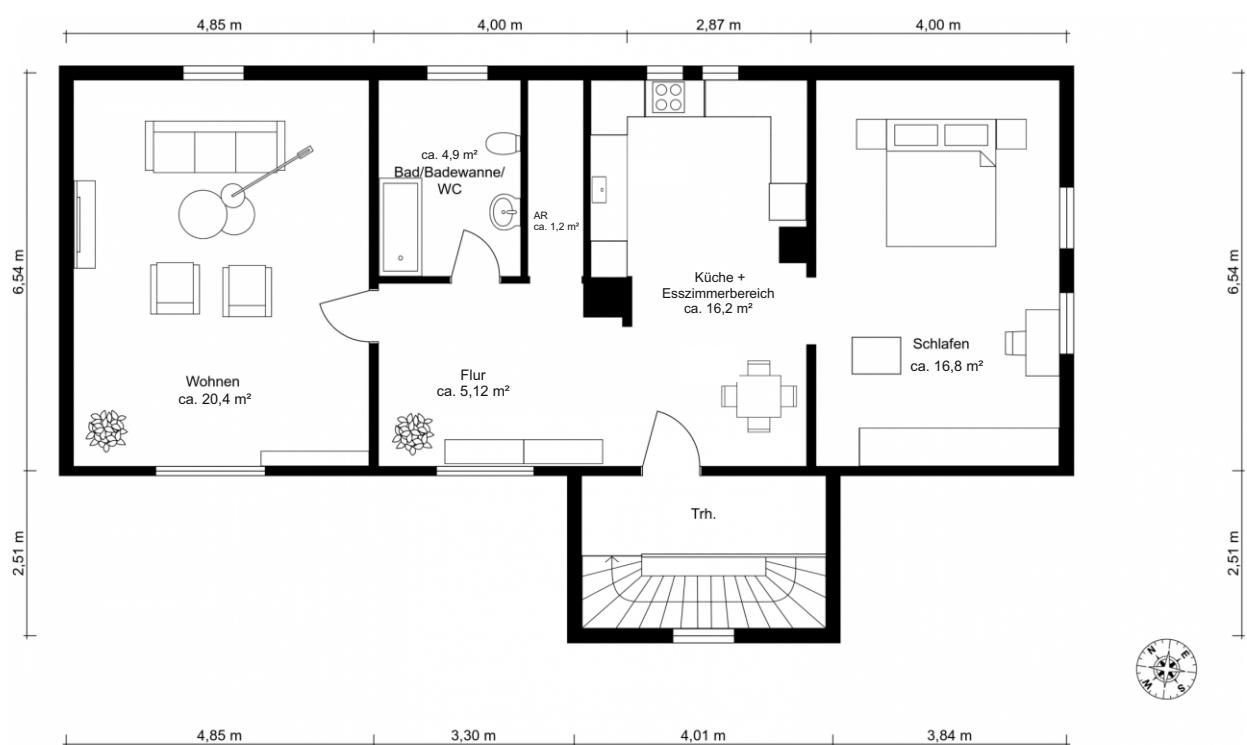
**Windstark Immobilien**  
 Ihre Maklerin Beata Wytrazek



**WINDSTARK**  
**EXPOSÉ**

# Plan Dachgeschoß

- **Wohnfläche: ca. 64,6 m<sup>2</sup>**
- **2 Zimmer**
- **einen großzügige Küche mit Essbereich (ca. 16,2 m<sup>2</sup>)**
- **Wohnzimmer (ca. 20,4m<sup>2</sup>)**
- **Schlafzimmer (ca. 16,8 m<sup>2</sup>)**
- **ein modernes Badezimmer**
- **eine helle und freundliche Wohnung eignet sich ideal für eine kleinere Familie oder als komfortable Mietwohnung**
- **Zurzeit vermietet mit einer Jahreseinnahme von 6480 Euro**



Rechtlicher Hinweis: Die Angaben zur Wohnfläche sowie die Darstellung der Raumauflistung wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßgenauigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Abweichungen bleiben vorbehalten.

**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
 Burgstr. 25  
 35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
 Ihre Maklerin Beata Wytrazek



**WINDSTARK**  
**EXPOSÉ**

## Fotogalerie

### Hausansicht



### Gartenbereich



**+49 1525 4246069**

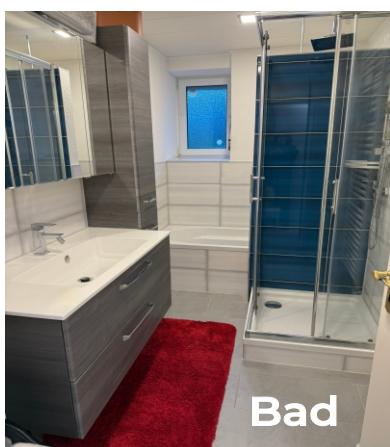
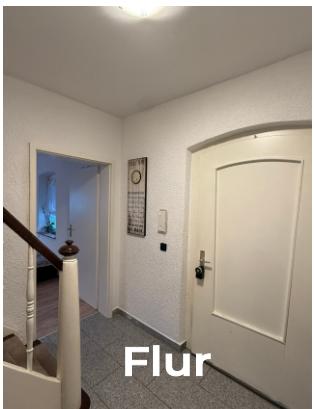
[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



**WINDSTARK**  
**EXPOSÉ**

## Fotogalerie Erdgeschoss





**WINDSTARK**  
IMMOBILIEN

## Fotogalerie **Obergeschoß**



Flur



Bad



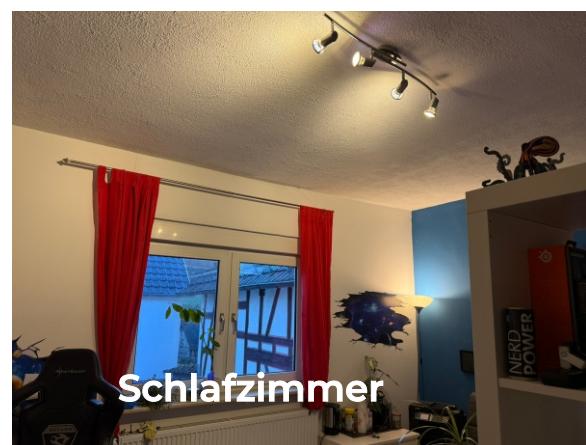
Flur



Raum 3



Flur



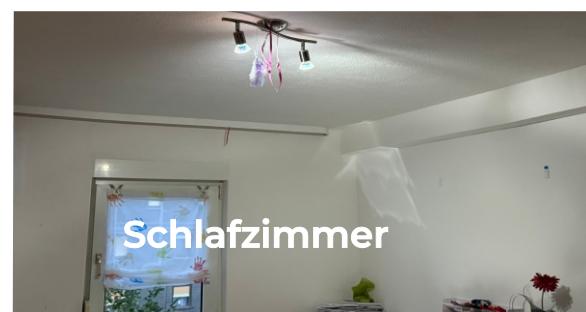
Schlafzimmer



Raum 4



Balkon



Schlafzimmer

**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
immo@windstark.de  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



**WINDSTARK**  
**EXPOSÉ**



**WINDSTARK**  
IMMOBILIEN

## Fotogalerie **Dachgeschoss**



**Küche** feel HOME



**Essbereich**



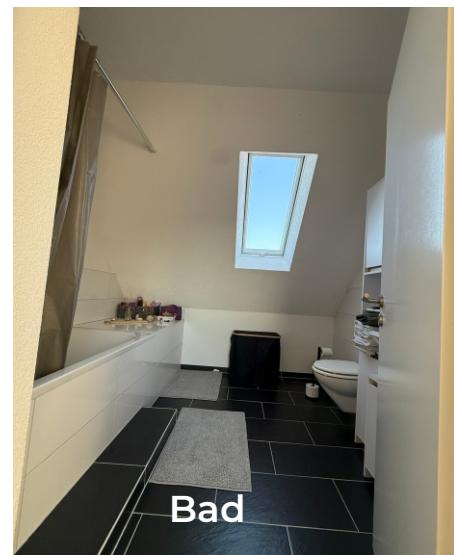
**Flur**



**Wohnzimmer**



**Schlafzimmer**



**Bad**

**+49 1525 4246069**

[www.windstark.de](http://www.windstark.de)  
[immo@windstark.de](mailto:immo@windstark.de)  
Burgstr. 25  
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien  
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



**WINDSTARK**  
**EXPOSÉ**

## Fotogalerie

