

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

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

Wohnfläche: ca. 227 m²

Nutzfläche: ca. 50 m²

**Grundstück insgesamt: ca. 637 m²
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
immo@windstark.de
Burgstr. 25
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien
Ihre Maklerin Beata Wytrazek

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 m²** bieten. Das Anwesen eignet sich sowohl für eine große Familie als auch für die Vermietung. **Das Dachgeschoss (ca. 64,6 m²)** ist derzeit vermietet und stellt eine attraktive Einkommensquelle dar. **Das Erdgeschoss (ca. 68,3 m²)** und **das Obergeschoss (ca. 93,9 m²)** 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**.

Fakten



- Baujahr: ca. 1950
- Modernisierungen: 1998, 2006, 2016, 2023
- Gesamtwohnfläche: ca. 227 m²
- Grundstücksgröße: ca. 637 m²
- 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/m²**
- 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
immo@windstark.de
Burgstr. 25
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien
Ihre Maklerin Beata Wytrazek

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 ausgebaute 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.

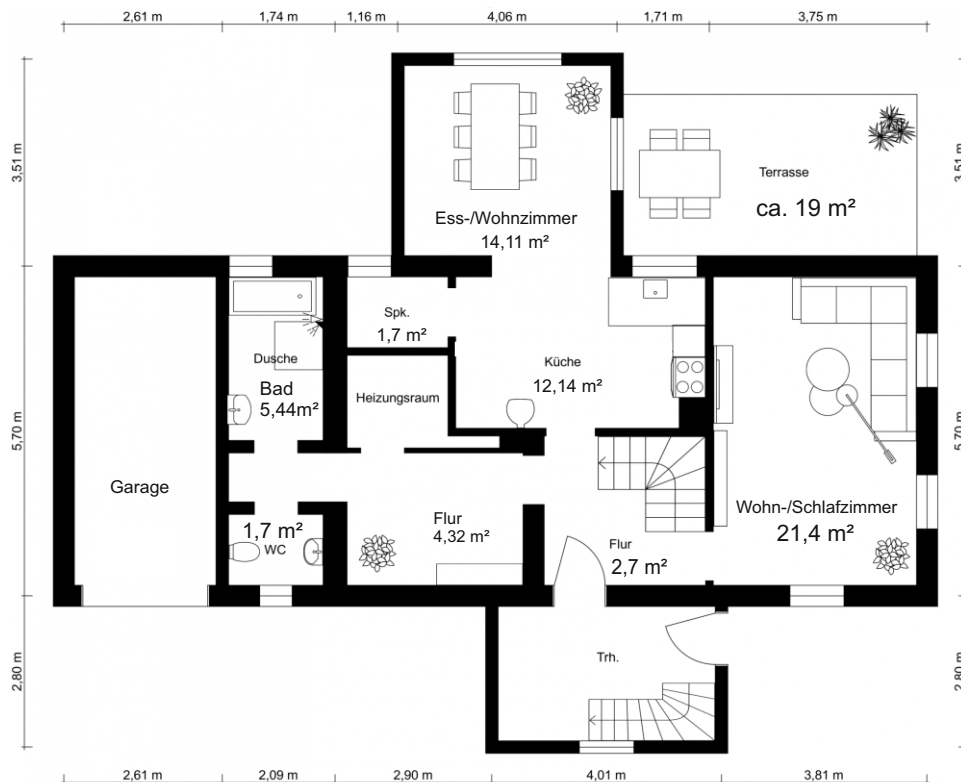


WINDSTARK
IMMOBILIEN

Plan Erdgeschoss

- Wohnfläche ca. 68,3 m²
- einen offenen Ess-/Wohnbereich (26,25 m²)
- ein Wohn-/Schlafzimmer (21,4 m²)
- ein modernes Badezimmer (5,44 m²) und ein praktischer Flur (4,32 m²)

Die Etage besteht 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 Raumaufteilung 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
immo@windstark.de
Burgstr. 25
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



WINDSTARK
EXPOSÉ

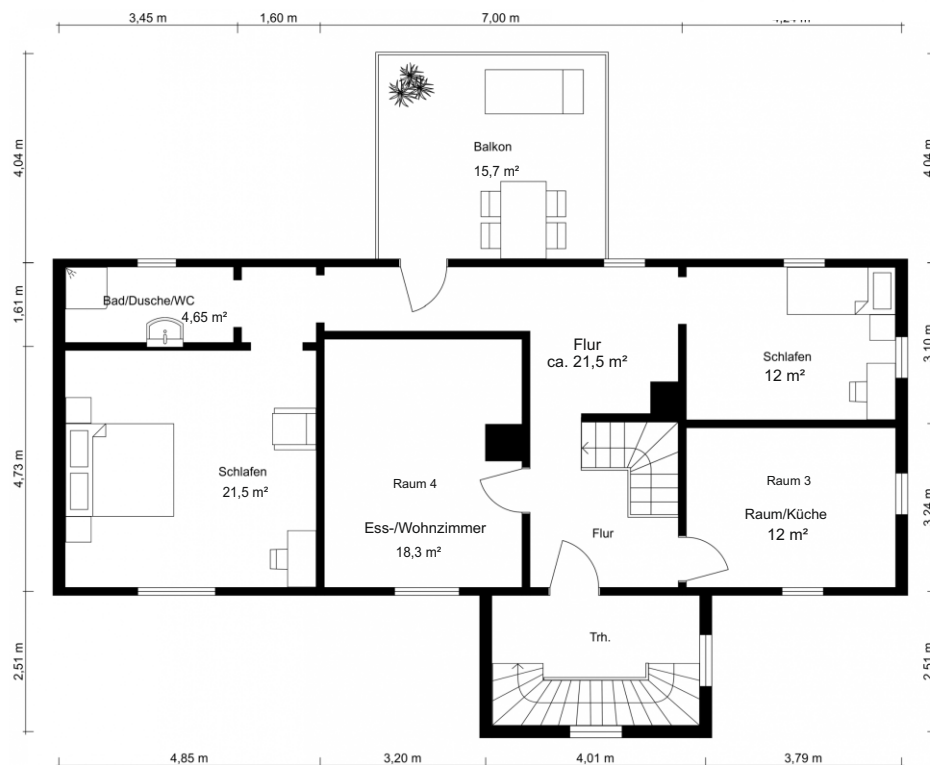


WINDSTARK
IMMOBILIEN

Plan Obergeschoss

- Wohnfläche - ca. 93,9 m²
- 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 Raumaufteilung 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
immo@windstark.de
Burgstr. 25
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



WINDSTARK
EXPOSÉ

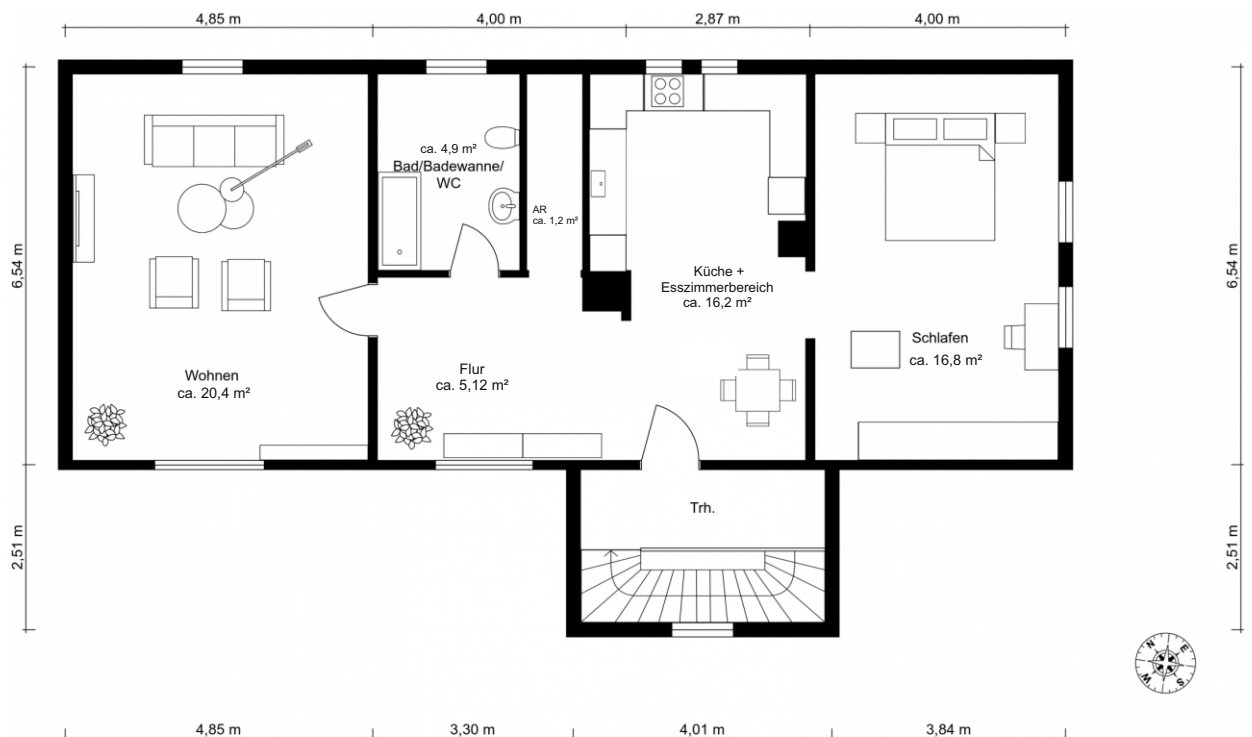


WINDSTARK
IMMOBILIEN

Plan

Dachgeschoss

- Wohnfläche: ca. 64,6 m²
- 2 Zimmer
- einen großzügige Küche mit Essbereich (ca. 16,2 m²)
- Wohnzimmer (ca. 20,4 m²)
- Schlafzimmer (ca. 16,8 m²)
- 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 Raumaufteilung 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
immo@windstark.de
Burgstr. 25
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



WINDSTARK
EXPOSÉ



WINDSTARK
IMMOBILIEN

Fotogalerie

Hausansicht



Gartenbereich



+49 1525 4246069

www.windstark.de
immo@windstark.de
Burgstr. 25
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



WINDSTARK
EXPOSÉ



WINDSTARK
IMMOBILIEN

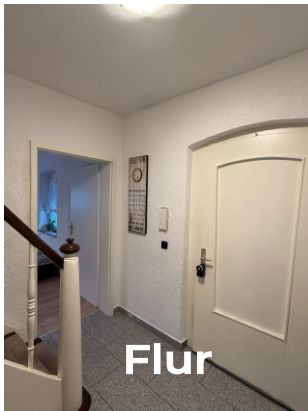
Fotogalerie Erdgeschoss



Esszimmer



Küche



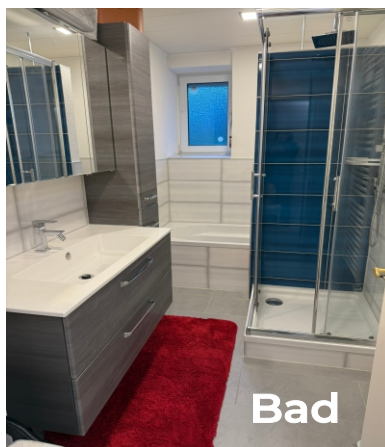
Flur



Wohnzimmer



WC



Bad



Kaminofen

+49 1525 4246069

www.windstark.de
immo@windstark.de
Burgstr. 25
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



WINDSTARK
EXPOSÉ



WINDSTARK
IMMOBILIEN

Fotogalerie Obergeschoss



Flur



Bad



Flur



Raum 3



Flur



Schlafzimmer



Raum 4



Balkon



Schlafzimmer

+49 1525 4246069

www.windstark.de
immo@windstark.de
Burgstr. 25
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



WINDSTARK
EXPOSÉ

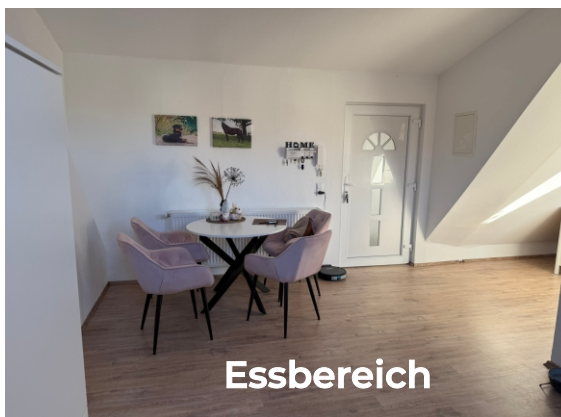


WINDSTARK
IMMOBILIEN

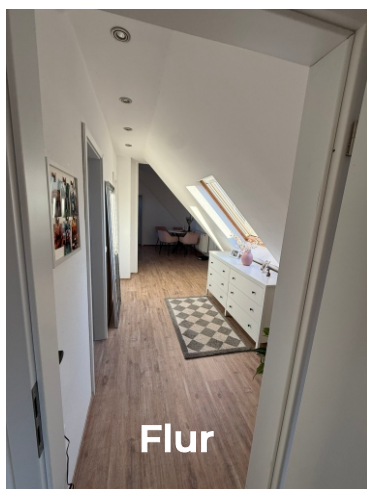
Fotogalerie Dachgeschoss



Küche



Essbereich



Flur



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bad

+49 1525 4246069

www.windstark.de
immo@windstark.de
Burgstr. 25
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



WINDSTARK
EXPOSÉ



WINDSTARK
IMMOBILIEN

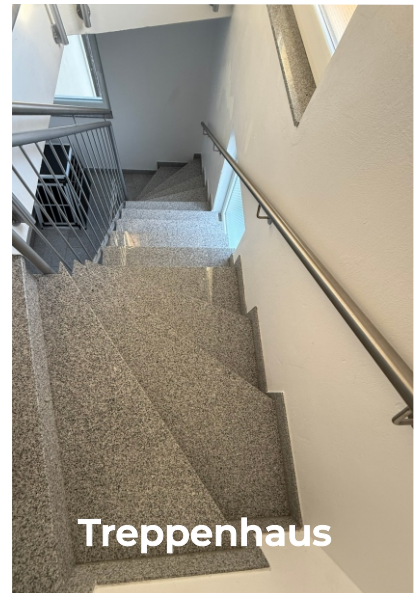
Fotogalerie



Eingang



Treppenhaus



Treppenhaus



Garage



Wallbox



Photovoltaik



Gartenbereich



Gartenbereich

+49 1525 4246069
www.windstark.de
immo@windstark.de
Burgstr. 25
35075 Gladenbach

Windstark Immobilien
Ihre Maklerin Beata Wytrazek



WINDSTARK
EXPOSÉ