

Ein modernes Familienhaus mit großem Garten in Gladenbach

Wohnfläche: ca. 157 m²
Nutzfläche inkl. Doppelgarage: 55 m²
Grundstück: 706 m²



Verkaufspreis: 545.000 €

Maklerprovision: 3,25 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Das Anwesen

- **Baujahr: ca. 2021**
- **Grundstück: 706 m²**
- **Wohnfläche: ca. 157 m² - verteilt auf zwei Ebenen**
- **Doppelgarage**
- **Zustand: neuwertig**
- **Modern ausgestattet**



In dem städtischen Mittelzentrum Gladenbach gelegen und dennoch nur einen Katzensprung von grünem Wald und Feldern entfernt, befindet sich dieses mit viel Liebe und Verstand gebaute Ein-/Zweifamilienhaus. Es wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und auf einem 706 m² großen Grundstück errichtet, das viel Platz für ein aktives Familienleben bietet.

Dieses moderne Traumhaus vereint Gemütlichkeit mit einem zeitgemäßen Design. Die Räume sind sehr praktisch und schön geschnitten sowie mit hochwertigen Materialien liebevoll eingerichtet. Das Haus erfüllt alle Vorgaben des KfW-55-Standards mit 49 cm dicken Wänden und dreifach verglasten Fenstern. Es ist zudem mit einer Photovoltaikanlage sowie einer Wärmepumpe der neuesten Technik ausgestattet.

Das großzügige Grundstück bietet viel Platz für das Familienleben. Es liegt ruhig und dennoch zentral, mit einer eigenen Zufahrt. Eine große Dachterrasse mit tollem Ausblick lädt zum Entspannen ein. Wenn Sie ein solches Zuhause suchen, sind Sie bei diesem Familienhaus genau richtig.

Das Außengelände mit Platz für Terrassen und die Dachterrasse des Nebengebäudes sind noch nicht vollständig errichtet, sodass der neue Eigentümer sie nach seinen Wünschen gestalten kann – sei es einen Fußballplatz, einen Pool oder eine großzügige Außenküche, alles ist möglich!

Das Wohnhaus selbst ist fertiggestellt und wird seit drei Jahren von der Bauherrenfamilie als Einfamilienhaus genutzt.

Sie müssen nicht selbst mit den heutzutage oft unkalkulierbaren Baukosten und mit Stress bauen, um Ihr perfektes Zuhause zu finden – dieses Haus steht bereits da und wartet auf Sie!



Das Wohngebäude

Das Anwesen ist in zwei Gebäude aufgeteilt:

- **Wohnhaus mit ca. 149 m² Wohnfläche**
- Nebengebäude mit ca. 63 m² Fläche (inkl. **ca. 8 m² Wohnfläche** in Form der dort eingerichteten Waschküche).



Das zweigeschossige Haus ist nicht unterkellert, weist jedoch stattdessen eine große Doppelgarage und zwei Abstellräume auf, die reichlich Stauraum bieten. Im gesamten Haus sind Holzdielen verlegt und eine Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wohlfühlwärme. Die Wärmetechnik lässt sich bequem über eine App steuern. Viele Beleuchtungselemente sind mit Bewegungsmeldern ausgestattet.

Wohnhaus

Auf ca 149 m² Wohnfläche sind die Räume so geschnitten, dass eine Entscheidung zwischen der Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus getroffen werden kann.

Im Erdgeschoss, das sich über fast 75 m² erstreckt, gelangen Sie von dem zentral gelegenen, breiten und hellen Eingangsflur ins ansehnliche Wohnzimmer, in ein Arbeitszimmer, in einen kleinen Abstellraum, in ein Badezimmer mit Dusche und in die geräumige Küche, die auch einen Essbereich beinhaltet. Diese sehr geschmackvoll eingerichtete, moderne Küche kann übernommen werden. Vom Wohnzimmer, der Küche und dem Eingangsflur aus ist ein direkter Zugang zum Garten gestattet.

Von der Küche aus führt ein Weg zur Waschküche im Nebengebäude mit einer praktischen Speisekammer, von der aus Sie Zugang zur Garage und zu den Heizungsräumen haben.

Von dem Flur leitet eine offene Treppe mit Granitstufen in **das 74 m² große Obergeschoss**, in dem sich vier Räume/Schlafzimmer befinden, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank, sowie ein sehr komfortables Badezimmer. Alle Räume sind angenehm hell. Von zwei Zimmern aus haben Sie Zugang zu der sehr großzügigen Terrasse. Selbstverständlich entspricht auch die Ausstattung des Bades dem gehobenen Niveau des Hauses.



Das Nebengebäude

Das Anwesen ist in zwei Gebäude aufgeteilt:

- Wohnhaus mit ca. 157 m² Wohnfläche und
- **Nebengebäude mit ca. 63 m² Fläche (inkl. ca. 8 m² Wohnfläche in Form der dort eingerichteten Waschküche).**



- **Nebengebäude**

Angrenzend an das Wohnhaus befindet sich ein Nebengebäude **mit fast 55 m² Nutzfläche und 8 m² Wohnfläche** in Form der dort eingerichteten Waschküche. Die Nutzfläche beinhalten eine sehr großzügige Doppelgarage und zwei weitere Räume mit Wärmetechnik. Alle Räume bieten ausreichend Stauraum. Dieses Gebäude wurde zusätzlich gedämmt.

- Während der Bauphase kam es zu einem Wasserschaden am Dach und an der Außenwand des Nebengebäudes (**Garage ca. 42 m² und Dachterrasse mit ca. 68 m²**). Dieser Schaden wurde mittlerweile behoben, allerdings sind noch Arbeiten an der Putzfassade der Garage und die Fertigstellung des Bodenbelags der Dachterrasse notwendig. Benötigte Materialien, wie die Fliesen, stehen bereits zur Verfügung.

Die Haustechnik

Nachhaltige Energielösungen:

- **Wärmepumpe**
- **Wärmespeicher**
- **Photovoltaikanlage mit 10 kW**



Im Haus wurde eine hochmoderne Wärmepumpe installiert, die in Kombination mit einem Wärmespeicher eine äußerst energieeffiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung gewährleistet. Die Wärmepumpe nutzt die in der Umgebungsluft, im Erdreich oder im Grundwasser gespeicherte Energie, um das Haus zu heizen. Der Wärmespeicher stellt sicher, dass die erzeugte Wärme jederzeit verfügbar ist, selbst bei kurzfristigem Bedarf.

Zusätzlich verfügt das Haus über eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 10 kW. Diese Anlage wandelt Sonnenenergie in Strom um, der nicht nur zur Deckung des eigenen Energiebedarfs genutzt werden kann, sondern auch die Wärmepumpe versorgt und überschüssigen Strom ins Netz einspeist. Dadurch werden die Energiekosten weiter gesenkt und ein wertvoller Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

Diese Kombination aus modernster Wärmetechnik und erneuerbarer Energie macht das Haus nicht nur wirtschaftlich attraktiv, sondern auch zukunftssicher.

Wohnen in Gladenbach

•
Das Anwesen befindet sich in dem städtischen Mittelzentrum Gladenbach und dennoch nur einen Katzensprung von grünem Wald und den Feldern entfernt im hessischen Landkreis Marburg-Biedenkopf.



Gladenbach ist eine lebenswerte Stadt, die einen hohen Lebensstandard bietet:

Kindergärten, Grundschulen, die Europaschule mit Gymnasial-, Real- und Hauptschulzweig, eine gute ärztliche Versorgung mit Arztpraxen verschiedenster Fachrichtungen, Dienstleistungsbetriebe aller Art, Apotheken, Banken, Handwerksbetriebe und Fachfirmen, ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, das große Freizeitbad Nautilust und ein weiteres Schwimmbad im Ortsteil Weidenhausen, ein vielfältiges Vereinsleben mit einem umfassenden Angebot in den Sportvereinen, zwei moderne Fittnessstudios, der Reitverein, Musik- und Tanzgruppen, den Städtepartnerschaftsverein mit seinen Reisen und Treffen mit den Menschen aus den Partnerstädten, die vielen sozialen Einrichtungen, das berühmte Volksfest „Der Kirschenmarkt“, Freiluftkonzerte, Oktoberfeste, den Brunnenmarkt, Einkaufen bei Kerzenschein, den großen Kurpark, die wunderschöne Umgebung, die zum Spazieren, Wandern, Reiten und Radfahren einlädt, etc. etc.

- Wie heißt es doch am Ortseingangsschild: Gladenbach hat's!

Gladenbach ist sehr gut an die Universitätsstadt Marburg mit ihrem Arbeits- und Kulturangebot angebunden. Es sind 20 Kilometer bis nach Marburg auf einer ausgebauten Bundesstraße zu fahren. Die Fahrstrecke dauert mit dem PKW meist unter 20 Minuten. Es existiert aber auch ein Schnellbus und eine ganztägige, mindestens stündliche weitere Busverbindung nach Marburg. Auch die Stadt Gießen ist mit dem Auto bequem in kaum einer halben Stunde zu erreichen. Ebenso kann der Zug von den Nachbargemeinden Weimar oder Niederwalgern Richtung Gießen/Frankfurt oder Richtung Kassel genommen werden.

Biedenkopf, Dillenburg, Herborn und Wetzlar liegen ebenfalls nur wenige Kilometer von Gladenbach entfernt.

Es sind 102 km bis Frankfurt und 105 km bis Frankfurt Airport.

Wohnen in naturnaher Umgebung mit den Annehmlichkeiten eines sehr gut ausgestatteten Mittelzentrums, in absoluter Nähe zu Marburg/Gießen/Wetzlar und im Einzugsbereich der Metropole Frankfurt – **in Gladenbach haben Sie alles!**

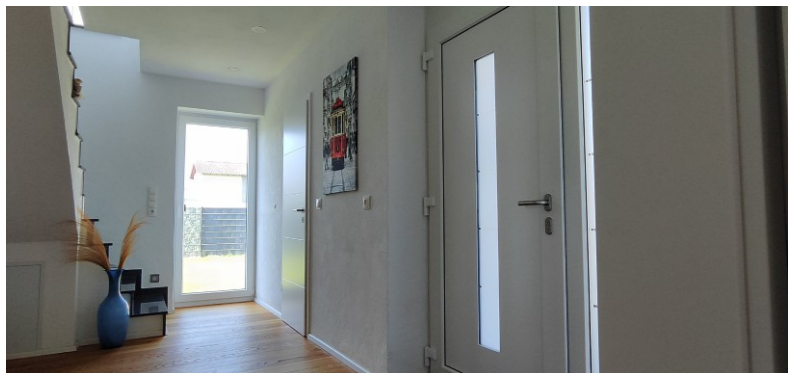


Fotogalerie Außenansichten



Fotogalerie

Flur und Eingang



Fotogalerie

Erdgeschoss

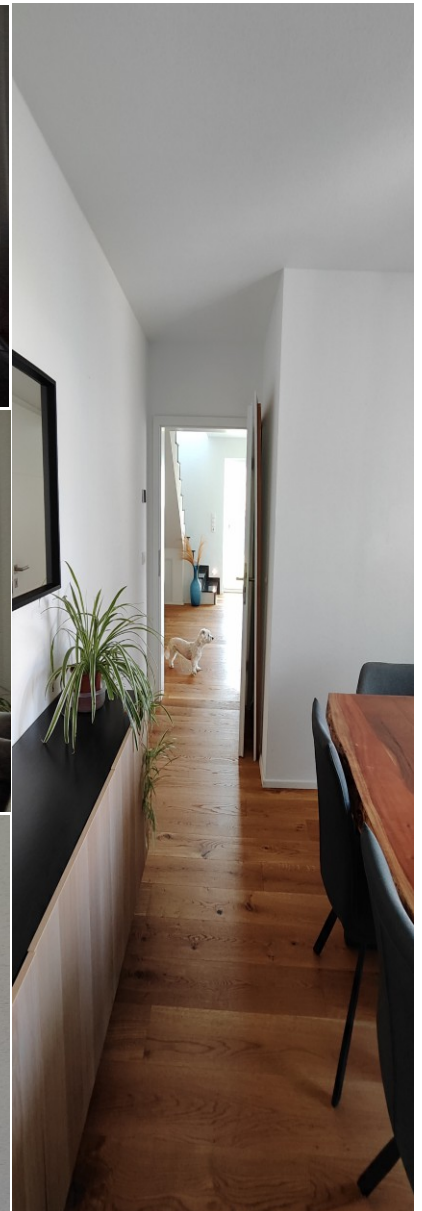
Küche und Esszimmer



Fotogalerie

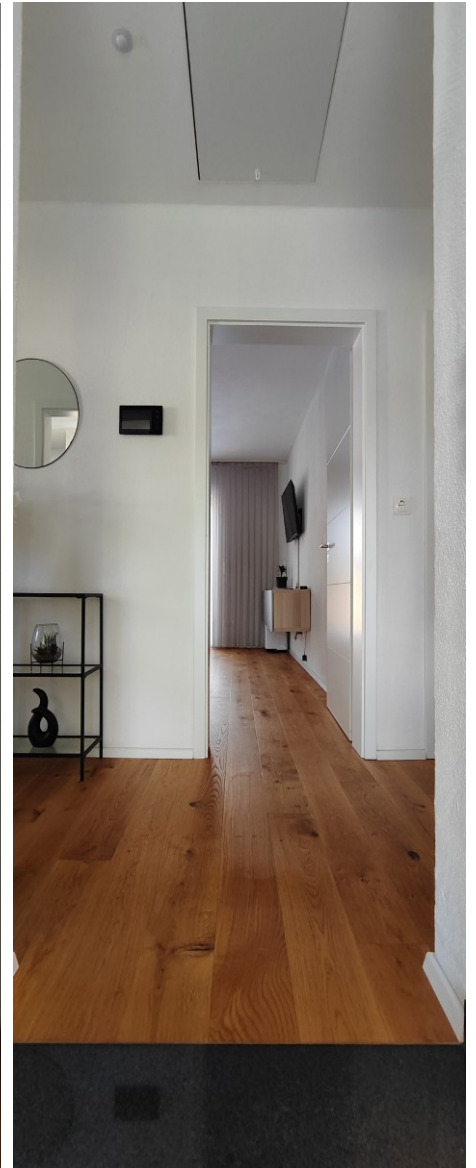
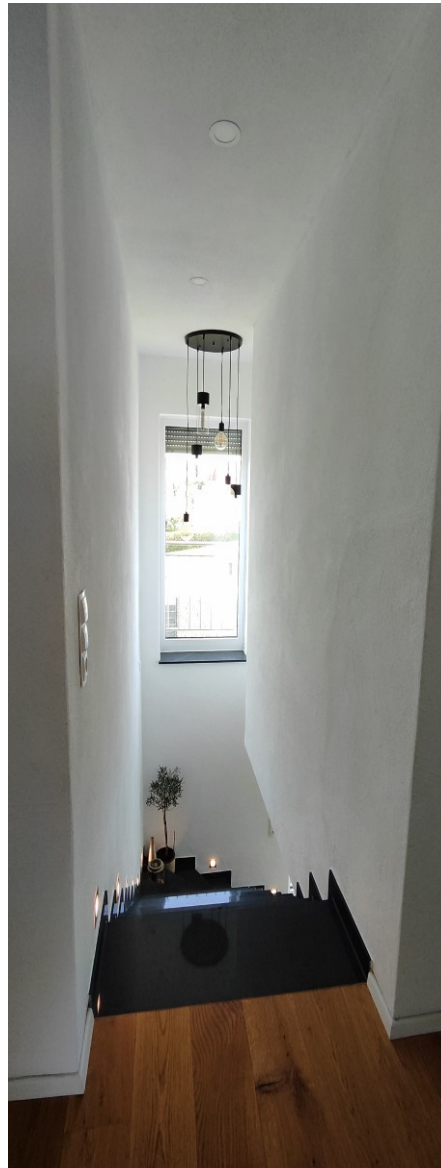
Erdgeschoss

Wohnzimmer und Arbeitszimmer



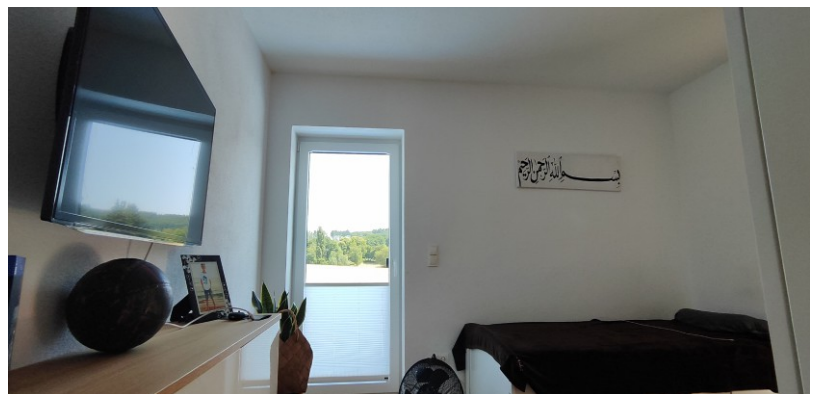
Fotogalerie

Treppenhaus und Flur in Obergeschoss



Fotogalerie

Obergeschoss
Zimmer



Fotogalerie

Badezimmer



Bad im Obergeschoss



Bad im Erdgeschoss



Fotogalerie

Außenanlage und Fensteraussicht



Fotogalerie

Garage und Waschküche



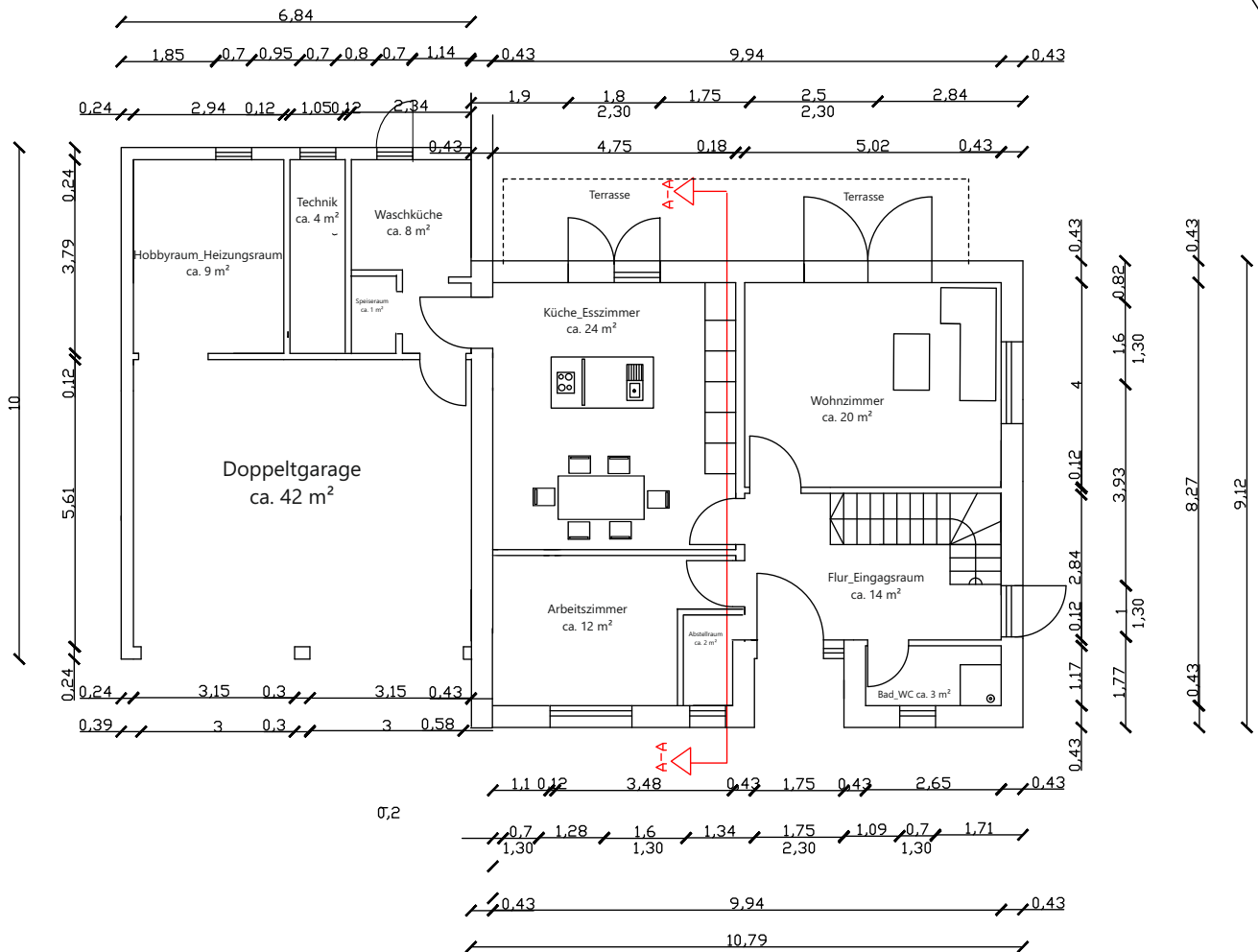
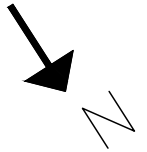
Fotogalerie

Haustechnik



Pläne

Erdgeschoss



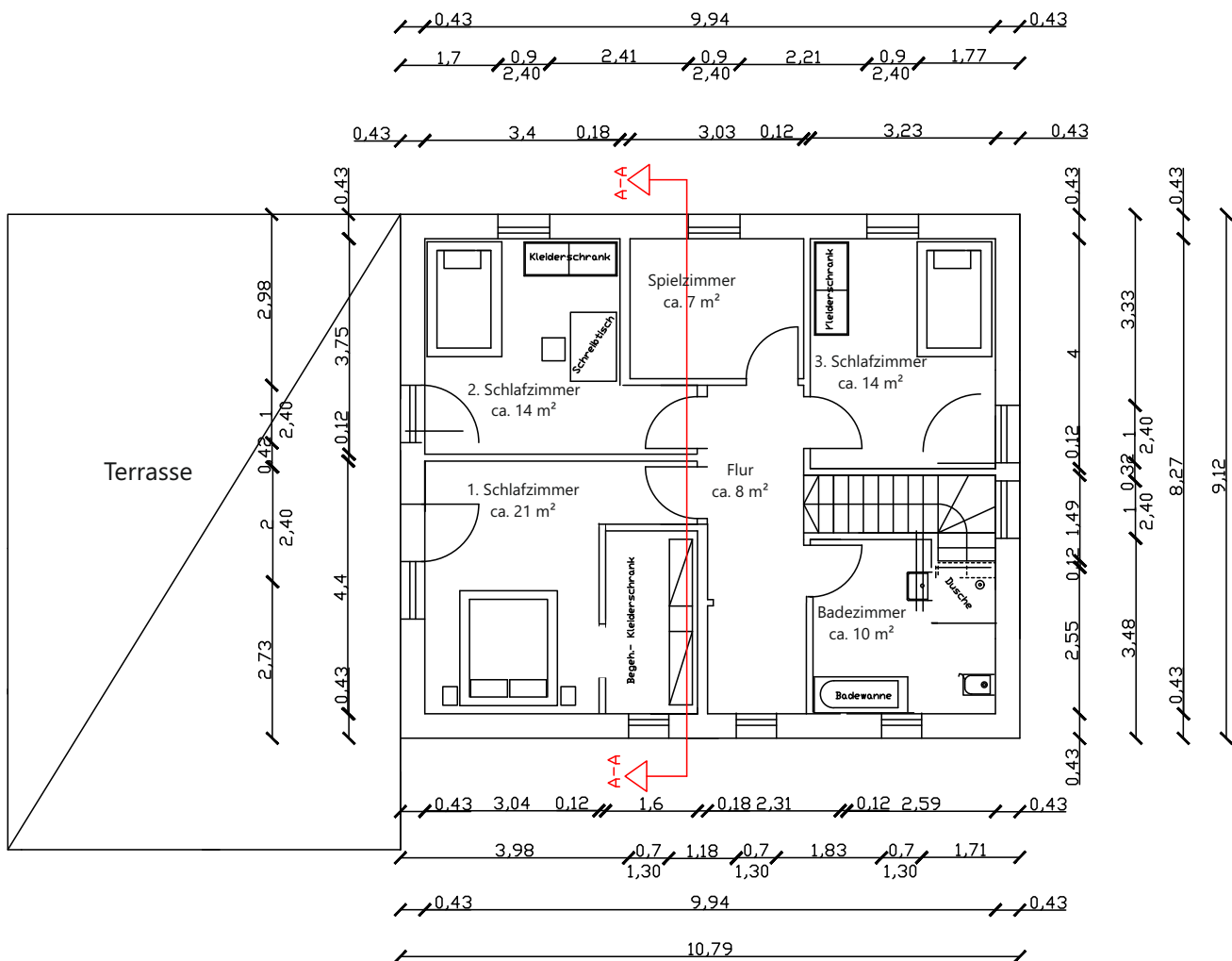
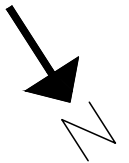
Wohnfläche ca. 83 m²

Nutzfläche ca. 55 m²



Pläne

Obergeschoss



Wohnfläche ca. 74 m²

