

Marburg

# Klassisch, gepflegt mit Blick in die Natur!

Objektnummer: 24064012



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

KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 751 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24064012
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	470.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.02.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

# Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und zeitlose Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 751 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus wurde 1970 erbaut und 1988 durch eine Dachaufstockung erweitert. Es verfügt über insgesamt 5 Räume, davon 4 Schlafzimmer und 2 Bäder. Die Immobilie besticht durch ihre praktische Raumaufteilung und die klassische Ausstattung. Besonders hervorzuheben sind der überdachte Balkon sowie die überdachte Terrasse mit offenem Kamin, die zum Entspannen & Feiern im Freien einladen. Die Erdgas-Zentralheizung wurde im Jahr 2000 erneuert und sorgt für wohlige Wärme im ganzen Haus. Durch die Hanglage ergeben sich zwei sehr gut nutzbare Ebenen: Im Untergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche sowie die Nebenräume wie Waschküche, Kellerbar, Abstellräume, Heizungsraum und Garage. Im Obergeschoss befindet sich das Herzstück der Immobilie mit einem großen Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum überdachten Balkon und der separaten Küche mit Einbauküche. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie 2 weitere Räume bieten Platz für Schlafzimmer, Arbeitszimmer etc. Eines der Zimmer hat einen Zugang zur Terrasse und ist mit Dusche und Waschbecken im Raum ausgestattet. Vielseitig nutzbar und auch in kleinere Einheiten teilbar, in ruhiger Lage. Zur Immobilie gehört eine Garage mit direktem Zugang zum Haus. Außerdem gibt es ein Gartenhaus, in dem man Gartengeräte und -möbel sicher unterbringen oder gemütlich feiern kann. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Die Bäder sind modern gestaltet und bieten Komfort und Wohlfühlatmosphäre. Das Haus ist massiv gebaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es ist sofort verfügbar und kann nach Absprache bezogen werden. Die Lage des Hauses ist ruhig und doch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie, die sowohl für Familien als auch für Paare geeignet ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses.

Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus  
Dachaufstockung 1988  
Überdachter Balkon  
Überdachte Terrasse  
Erdgaszentralheizung aus 2000  
Garage mit elektrischem Tor  
Küche mit Einbauküche  
2 Bäder  
sehr gepflegt  
Gartenhaus  
Massiv erbaut  
sofort verfügbar

Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

## Alles zum Standort

In begehrter Wohnlage in der Badestube in Marburg! Helle und sonnige Nordlage mit Sonneneinstrahlung von Osten und Westen. Bis zum Sonnenuntergang ganzjährig gute Lichtverhältnisse in den Innenräumen. Sie wohnen ruhig und doch zentral in angenehmer Nachbarschaft in einer der begehrtesten und beliebtesten Innenstadtlagen Marburgs. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen. Arztpraxen, Apotheken und das nahe gelegene Universitätsklinikum mit modernster Diagnostik sind in wenigen Minuten zu erreichen. Marburg ist geprägt vom studentischen Leben der traditionsreichen Universität und der historischen Altstadt mit dem fast 500 Jahre alten Rathaus und dem weithin sichtbaren Landgrafenschloss. Zum besonderen Charme der Stadt tragen auch die vielen kleinen Studentenkneipen, Bars und Cafés bei. Auch kulturell hat Marburg viel zu bieten. Hier befinden sich z.B. das Hessische Landestheater Marburg, Museen, aber auch viele Bibliotheken, Kinos und vieles mehr. Kindergärten, Grundschulen, alle weiterführenden Schulen und eine international renommierte Universität bieten Ihren Kindern die bestmögliche Ausbildung und bereiten sie auf den Start ins Berufsleben vor. Über die Bundesstraße B3 sind Gießen, Kassel, die Autobahnen A5 und A45 sowie Frankfurt und der internationale Flughafen Rhein-Main schnell zu erreichen. Hier will man leben, nicht nur heute, sondern auch in Zukunft!

Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24064012 - 35039 Marburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf  
E-Mail: [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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