

Marburg

Klassisch, gepflegt mit Blick in die Natur!

????????? ??????????: 24064012

www.von-poll.com???? ??????: 470.000 EUR • ??????????: ca. 122 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 751 m²

???????? ??????????: 24064012 - 35039 Marburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24064012 - 35039 Marburg

?? ??? ??????

????????? ??????????	24064012	????? ???????	470.000 EUR
????????????	ca. 122 m ²	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	????????????	Käuferprovision
??????????	5	????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	4	????????????	MwSt.) des
????????????		????????????	beurkundeten
????????????	2	????????????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1970	??????	
?????? ?????????????	1 x ?????????????	????????	?????????, WC
	?????? ?????????????,		????????????,
	1 x ???????		??????????

???????? ??????????: 24064012 - 35039 Marburg

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	104.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	24.02.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24064012 - 35039 Marburg

?? ??????????



???????? ??????????: 24064012 - 35039 Marburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24064012 - 35039 Marburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24064012 - 35039 Marburg

?? ?????????



???????? ?????????: 24064012 - 35039 Marburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24064012 - 35039 Marburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24064012 - 35039 Marburg

?? ?????????



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

???????? ??????????: 24064012 - 35039 Marburg

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ????????: 24064012 - 35039 Marburg

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte und zeitlose Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 122 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 751 m² 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.

??????? ????????: 24064012 - 35039 Marburg

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ????????: 24064012 - 35039 Marburg

??? ??? ??? ????????????

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!

??????? ?????????: 24064012 - 35039 Marburg

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kWh/(m²*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.

???????? ??????????: 24064012 - 35039 Marburg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf
E-Mail: marburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com