Marburg

Refuge polyvalent en bordure de forêt avec un grand jardin et une vue imprenable

CODE DU BIEN: 25064027



PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 324 m^2 • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1067 m^2

CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25064027
Surface habitable	ca. 324 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	13
Salles de bains	5
Année de construction	1954
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	229.7 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1954

CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

La propriété

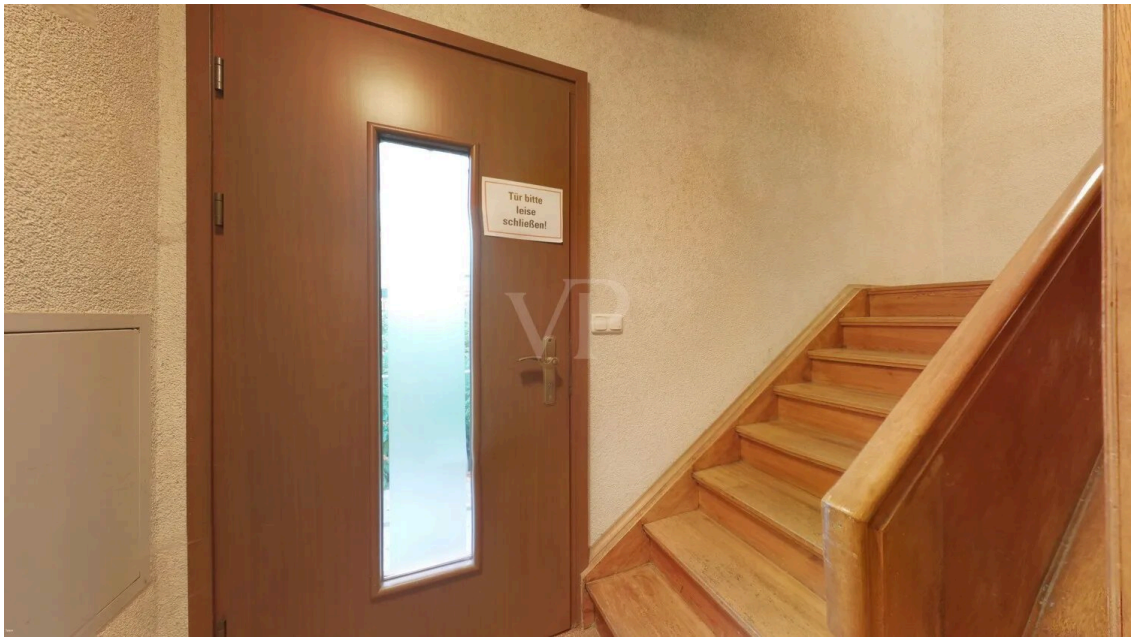




CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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.

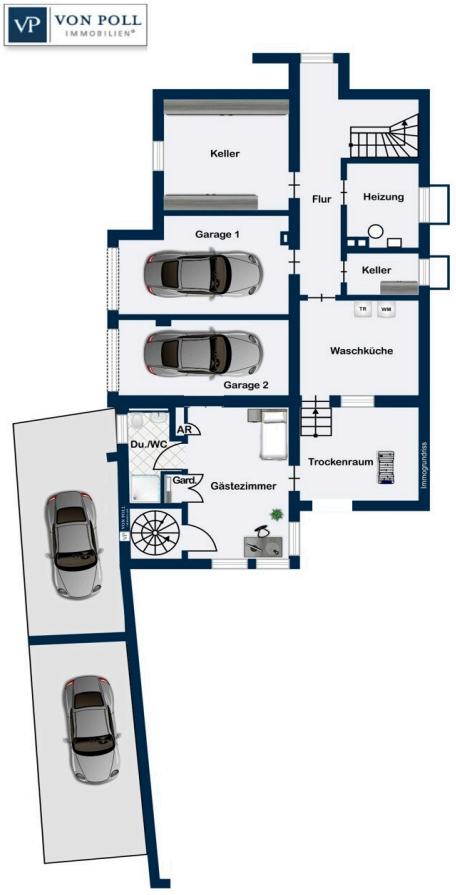
T.: 06421 - 69 07 72 0

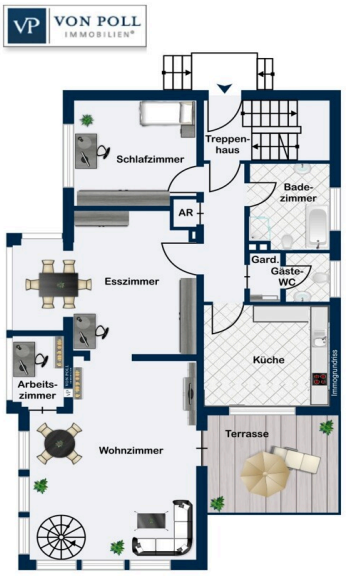
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

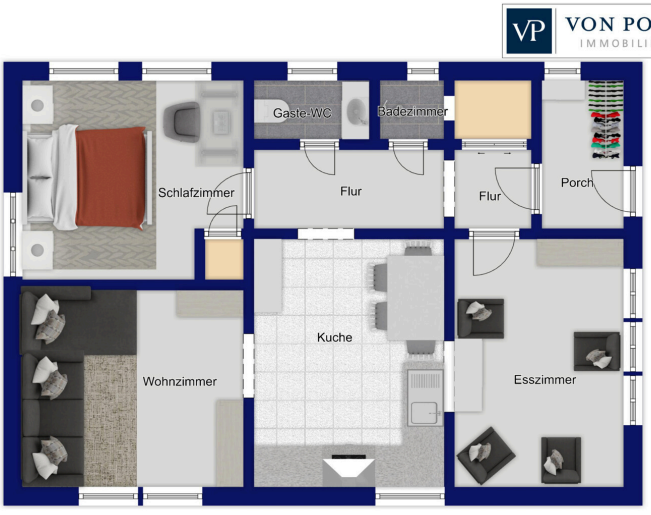
Plans d'étage




VON POLL
IMMOBILIEN®
Schlafzimmer
Treppen-
haus
Bade-
zimmer
AR
Gard.
Gäste-
WC
Esszimmer
Küche
Arbeits-
zimmer
Wohnzimmer
Terrasse


VON POLL
IMMOBILIEN®


Dachboden


VON POLL
IMMOBILIEN
Gaste-WC
Badezimmer
Schlafzimmer
Flur
Flur
Porch
Kuche
Wohnzimmer
Esszimmer



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité rare : cette spacieuse maison multifamiliale allie une architecture intemporelle à une structure moderne et constamment entretenue, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Construite initialement en 1953, la propriété a été agrandie en 1988 par une extension, la création d'une lucarne et la surélévation du sous-sol. Ce dernier pourrait également être aménagé en appartement indépendant ; actuellement, il est intégré à l'appartement du rez-de-chaussée. Les deux bâtiments offrent une surface habitable totale d'environ 324 m² et un terrain généreux d'environ 1 067 m², comprenant quatre logements. La propriété est bien entretenue et constamment modernisée. Sa construction solide et son design classique confèrent à la maison un charme unique. Le complexe comprend trois appartements dans le bâtiment principal, dont un en duplex, et un appartement dans le bâtiment arrière d'environ 59 m² de surface habitable. Ce dernier séduit par son ambiance chaleureuse et son atmosphère de maison de vacances. Tous les logements sont actuellement loués et, grâce à leurs agencements bien pensés, répondent à différents besoins. Chaque appartement dispose de son propre système de chauffage central au gaz naturel. La propriété comprend 13 pièces et 5 salles de bains bien entretenues, offrant une grande flexibilité d'aménagement. Trois des quatre appartements sont équipés d'une cuisine aménagée. Des atouts pratiques, tels que deux garages et deux abris voiture, ainsi qu'un sous-sol complet, offrent un confort supplémentaire aux résidents et à leurs invités. Les espaces extérieurs sont magnifiquement paysagés : plusieurs zones de détente et allées invitent à la flânerie, et le grand jardin offre un vaste espace pour la relaxation et les loisirs. L'accès direct à la terrasse depuis le rez-de-chaussée, ainsi que les balcons des appartements supérieurs, offrent d'agréables moments de détente avec vue sur la verdure environnante. Située en périphérie de la ville, au calme, avec vue sur la forêt voisine, la propriété garantit un cadre de vie confortable en harmonie avec la nature, que vous souhaitiez y vivre ou investir dans un bien locatif. En résumé, cette propriété représente un investissement stable et rentable à long terme ; sa modernisation continue assure le maintien de sa valeur et une grande satisfaction des locataires. L'occupation complète des quatre logements garantit également des revenus immédiats et une sécurité financière. Découvrez par vous-même les multiples possibilités de cette maison lors d'une visite – un lieu où tous vos rêves immobiliers peuvent devenir réalité. Nous avons hâte de vous rencontrer !

CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

Détails des commodités

Wohnhaus aus 1953 / Erweiterung 1988 in Form eines Anbaues
einer Gaube & 2 Carports
3 Wohneinheiten / davon eine über zwei Etagen
Terrasse mit Zugang zum Garten
Balkon
voll unterkellert
2 Garagen
2 Carports
Isogals Holzfenster aus 1996 in der Hauptsache
Alle Bäder ab Mitte der 90ger saniert
Ruhig Randlage mit Ausblick
Waldrandlage & großer Garten
Sehr gepflegte Anlage Immobilien laufend modernisiert
Vielseitig nutzbar
Aktuell sind alle 4 Einheiten vermietet
Hinterhaus ca. 59 m² mit Terrasse
sehr gemütlich, Flair eines Ferienhauses
Teilunterkellert mit Erdgaszentralheizung aus 2014
Fenster 1983/1996 & 2006 erneuert
Dacherneuerung 1997
Alle Einheiten mit eigener Erdgaszentralheizung ausgestattet
Alle Einheiten sehr gut geschnitten 3 der vier Wohnungen mit Einbauküchen
ausgestattet
Gartenanlage hochwertig angelegt mit Sitzplätzen & Wegen
Solide massive Bauweise mit charmanter & zeitloser Architektur

CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

Tout sur l'emplacement

Marburg besticht als lebendige Universitätsstadt mit einer ausgewogenen Mischung aus Tradition und Innovation, die eine hohe Lebensqualität und ein sicheres Umfeld für Familien bietet. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile Bevölkerungsentwicklung, eine exzellente Infrastruktur sowie vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebote. Dank der starken Präsenz der renommierten Philipps-Universität, des Universitätsklinikums und des florierenden Biotechnologiesektors präsentiert sich Marburg als zukunftsorientierter Standort mit hervorragenden Perspektiven für Familien, die Wert auf ein harmonisches und förderndes Umfeld legen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein besonders kinderfreundliches Umfeld vor, das durch zahlreiche Spielplätze wie die Schäferbuche, die nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt, und den idyllischen Ortenbergplatz mit seinen weitläufigen Grünflächen besticht. Die Nähe zu mehreren Schulen, darunter die Schule am Ortenberg in nur zwei Minuten Gehweite, garantiert kurze Wege und eine optimale Vereinbarkeit von Familie und Alltag. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen das Zentrum für Psychische Gesundheit und die Kinder- und Jugendpsychiatrie des Universitätsklinikums, die beide in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine Vielzahl von Fachärzten und Apotheken, die innerhalb von zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind und so ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort gewährleisten.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen wie Tabor und Hans-Sachs-Straße in nur etwa vier Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Marburg (Lahn) in neun Minuten, ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst mobil zu sein. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie das Hessische Landestheater und das Erwin-Piscator-Haus, die kulturelle Highlights bieten und das Familienleben bereichern. Zahlreiche Cafés und Restaurants in fußläufiger Entfernung laden zu entspannten Stunden mit der Familie ein und schaffen Raum für gemeinsame Erlebnisse.

Dieses Umfeld macht Marburg zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine sichere, förderliche und lebendige Gemeinschaft legen, in der Kinder bestens aufwachsen und sich entfalten können. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, naturnahen Rückzugsorten und einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot schafft eine nachhaltige Lebensqualität, die Familien langfristig begeistert und Geborgenheit schenkt.

CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 229.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25064027 - 35039 Marburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 7, 35037 Marburg
Tel.: +49 6421 - 69 07 72 0
E-Mail: marburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com