Marburg

Sokoldalú menedék az erdo szélén, nagy kerttel és kilátással

VP azonosító: 25064027



VÉTELÁR: 995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 324 m^2 • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 1067 m^2

VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

Áttekintés

VP azonosító	25064027
Hasznos lakótér	ca. 324 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	13
Fürdoszobák	5
Építés éve	1954
Parkolási lehetoségek	2 x Beálló, 2 x Garázs

Vételár	995.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	229.7 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954

VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

Az ingatlan

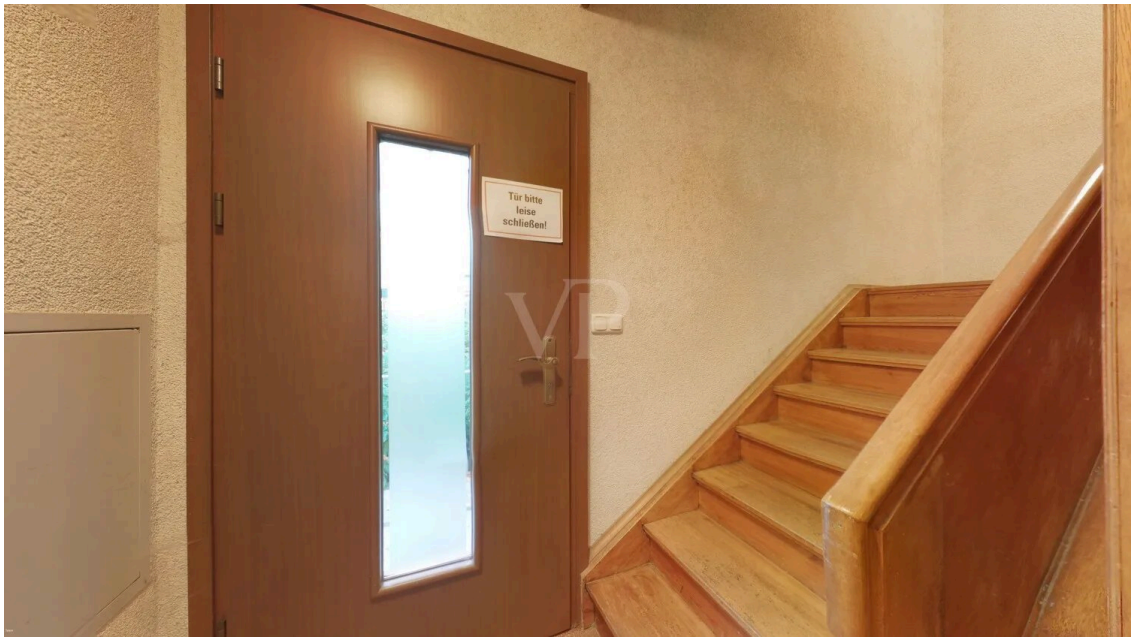




VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

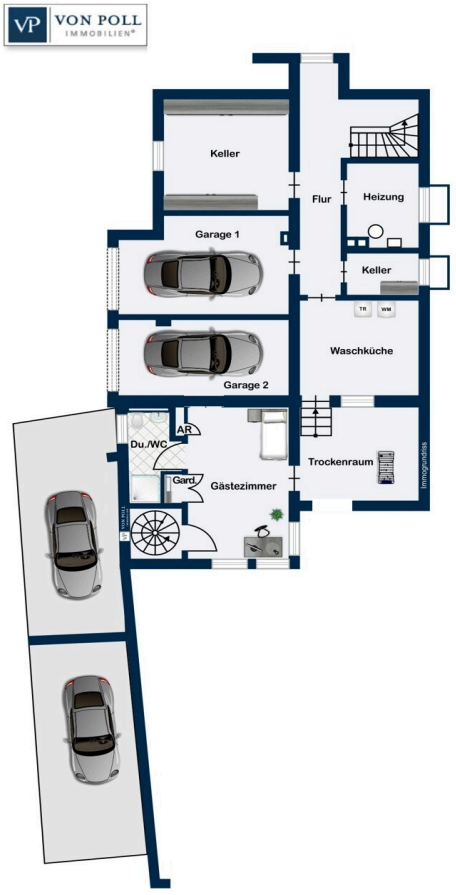
Az ingatlan

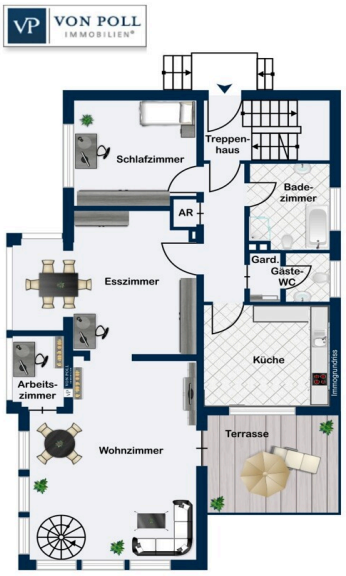




VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

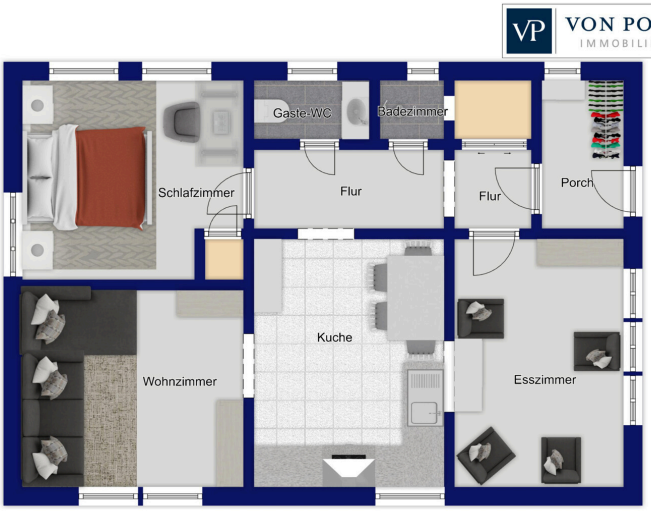
Alaprajzok




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



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

Az elso benyomás

Ritka lehetoség: Ez a tágas, többlakásos ház az idotlen építészetet modern, folyamatosan karbantartott szerkezettel ötvözi, és sokoldalú felhasználási lehetoségeket kínál. Az eredetileg 1953-ban épült ingatlant 1988-ban bovítették egy hozzáépítéssel, egy tetoablakkal és egy pincebovítéssel. A pincebovítés különálló lakásként is használható; jelenleg ez a terület a földszinti lakásba van beépítve. A két épület összesen körülbelül 324 m² lakóterületet és egy körülbelül 1067 m²-es nagyméretu, négy lakásból álló teleket kínál. Az ingatlan jól karbantartott és folyamatosan modernizált. A masszív szerkezet és a klasszikus formatervezés egyedi bájt kölcsönöz a háznak. A komplexum három lakást foglal magában a foépületben, amelyek közül az egyik kétszintes, és egy lakást a hátsó épületben, amelynek körülbelül 59 m² lakóterülete van. Ez utóbbi lenyugözi otthonos jellegével és egy nyaraló hangulatával. Jelenleg minden lakás bérbe van adva, és jól megtervezett elrendezésükkel sokféle lakhatási igényt kielégítenek. Minden lakás saját földgáz központi futéssel rendelkezik. Az ingatlan összesen 13 szobával és 5 jól karbantartott fürdoszobával rendelkezik, így nagyfokú tervezési rugalmasságot biztosít. A négy apartmanból háromban beépített konyha található. A praktikus részletek, mint például a két garázs és a két autóbeálló, valamint a teljes pince további rugalmasságot biztosítanak a lakók és a vendégek számára. A kert gyönyöruen parkosított: számos ülosarok és ösvény csábít a kikapcsolódásra, a nagy kert pedig rengeteg helyet biztosít a pihenésre és a szabadidos tevékenységekre. A földszintrol a teraszra vezeto közvetlen kijárat, valamint a felso apartmanok erkélyei kellemes menedéket kínálnak, ahonnan kilátás nyílik a környezo zöld környezetre. A város csendes szélén, a szomszédos erdore nézo kilátással rendelkezo elhelyezkedés garantálja a kényelmes, a természettel harmóniában élo életet, akár önállóan tervezi ott lakni, akár biztos bérbeadási bevételre vágyik. Összefoglalva, ez az ingatlan hosszú távú, stabil befektetést jelent; a folyamatos modernizáció biztosítja az értékének megorzését és a bérlok elégedettségének magas szintjét. Mind a négy egység jelenlegi teljes kihasználtsága azonnali jövedelmet és anyagi biztonságot is biztosít. Tapasztalja meg személyesen a ház sokoldalú lehetoségeit egy megtekintés során – egy olyan helyen, ahol minden lakhatási álma valóra válhat. Várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com