Marburg

Rifugio versatile ai margini del bosco con ampio giardino e vista

Codice oggetto: 25064027



PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 324 m^2 • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1067 m^2

Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25064027
Superficie netta	ca. 324 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	13
Bagni	5
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	229.7 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

La proprietà





Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

La proprietà





Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

La proprietà





Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

La proprietà





Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

La proprietà





Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

La proprietà

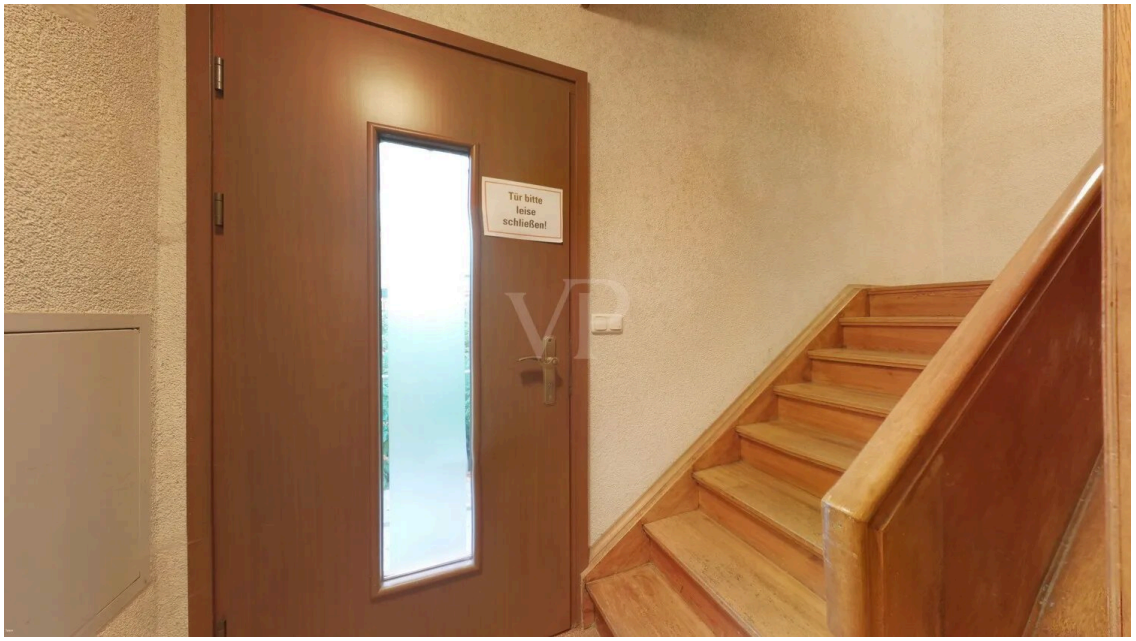




Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

La proprietà





Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

La proprietà



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.

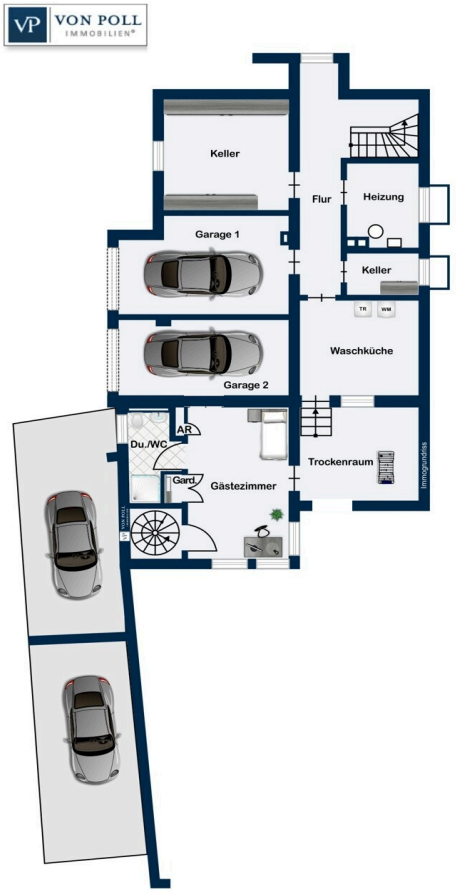
T.: 06421 - 69 07 72 0

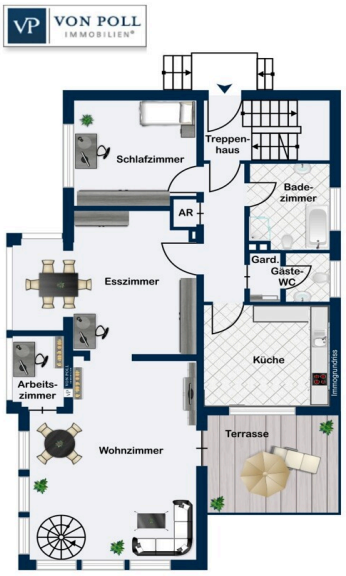
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

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

Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

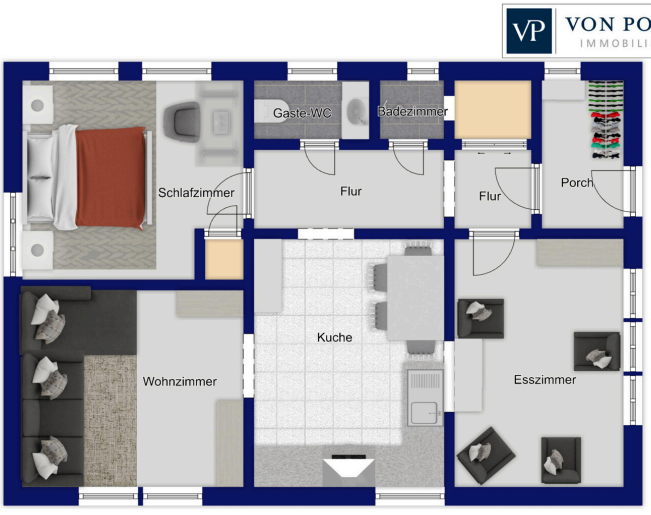
Planimetrie




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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

Una prima impressione

Benvenuti in una rara opportunità: questa spaziosa casa plurifamiliare combina un'architettura senza tempo con una struttura moderna e costantemente sottoposta a manutenzione, offrendo versatili possibilità di utilizzo. Originariamente costruita nel 1953, la proprietà è stata ampliata nel 1988 con un ampliamento, la costruzione di un abbaino e un ampliamento del seminterrato. L'ampliamento del seminterrato potrebbe anche essere utilizzato come appartamento separato; attualmente, questa superficie è integrata nell'appartamento al piano terra. I due edifici offrono una superficie abitabile complessiva di circa 324 m² e un ampio terreno di circa 1.067 m², comprendente quattro unità abitative. La proprietà è ben tenuta e costantemente modernizzata. La solida costruzione e il design classico conferiscono alla casa un fascino unico. Il complesso comprende tre appartamenti nell'edificio principale, uno dei quali si estende su due piani, e un appartamento nell'edificio posteriore con circa 59 m² di superficie abitabile. Quest'ultimo colpisce per il suo carattere accogliente e l'atmosfera di una casa vacanze. Tutte le unità sono attualmente affittate e, con le loro planimetrie ben progettate, soddisfano una varietà di esigenze abitative. Ogni appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato a gas naturale. La proprietà offre un totale di 13 camere e 5 bagni ben tenuti, offrendo ampia flessibilità di progettazione. Tre dei quattro appartamenti dispongono di cucine componibili. Dettagli pratici come due garage e due posti auto coperti, oltre all'intero seminterrato, offrono ulteriore flessibilità a residenti e ospiti. Il giardino è splendidamente curato: diverse aree salotto e sentieri invitano a soffermarsi, e l'ampio giardino offre ampio spazio per il relax e il tempo libero. L'accesso diretto dal piano terra alla terrazza, così come i balconi negli appartamenti superiori, offrono piacevoli rifugi con vista sul verde circostante. La posizione ai margini tranquilli della città, con vista sul bosco adiacente, garantisce una vita confortevole in armonia con la natura, sia che si intenda viverci autonomamente sia che si cerchi un reddito da locazione affidabile. In sintesi, questa proprietà rappresenta un investimento stabile a lungo termine; la modernizzazione continua ne garantisce il mantenimento del valore e l'elevata soddisfazione degli inquilini. L'attuale piena occupazione di tutte e quattro le unità garantisce inoltre un reddito immediato e sicurezza finanziaria. Scoprite di persona le molteplici possibilità di questa casa durante una visita: un luogo dove tutti i vostri sogni abitativi possono diventare realtà. Non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25064027 - 35039 Marburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com