Marburg

Vielseitiges Refugium am Waldrand mit großem Garten und Ausblick

Objektnummer: 25064027



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 324 m^2 • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1067 m^2

Objektnummer: 25064027 - 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: 25064027 - 35039 Marburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25064027
Wohnfläche	ca. 324 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	13
Badezimmer	5
Baujahr	1954
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25064027 - 35039 Marburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	229.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 25064027 - 35039 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25064027 - 35039 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25064027 - 35039 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25064027 - 35039 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25064027 - 35039 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25064027 - 35039 Marburg

Die Immobilie

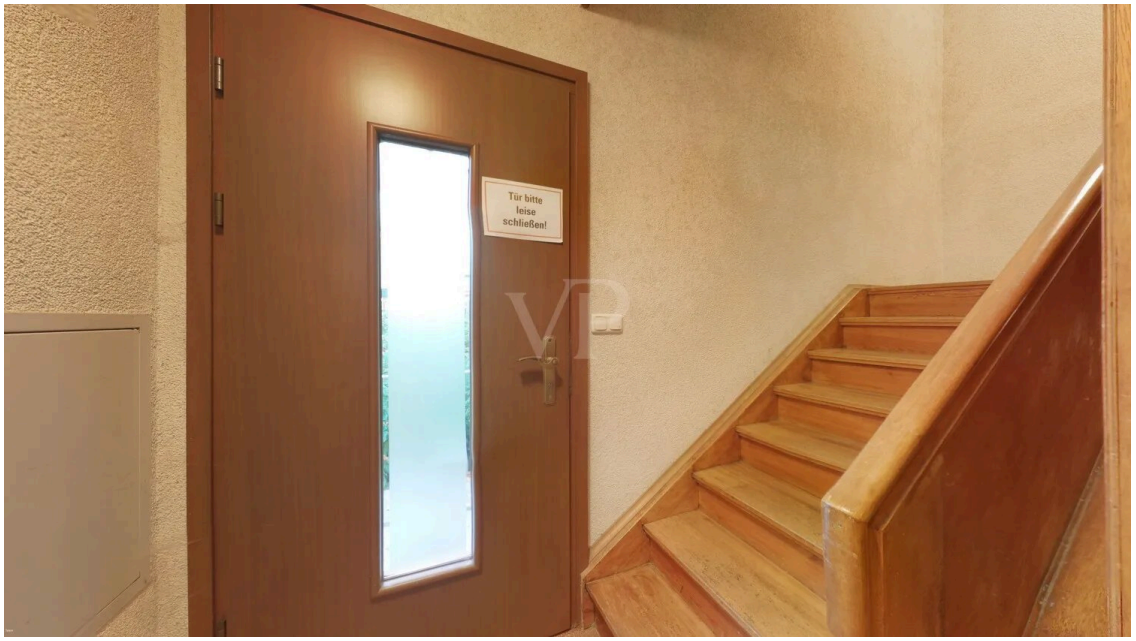




Objektnummer: 25064027 - 35039 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25064027 - 35039 Marburg

Die Immobilie



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.

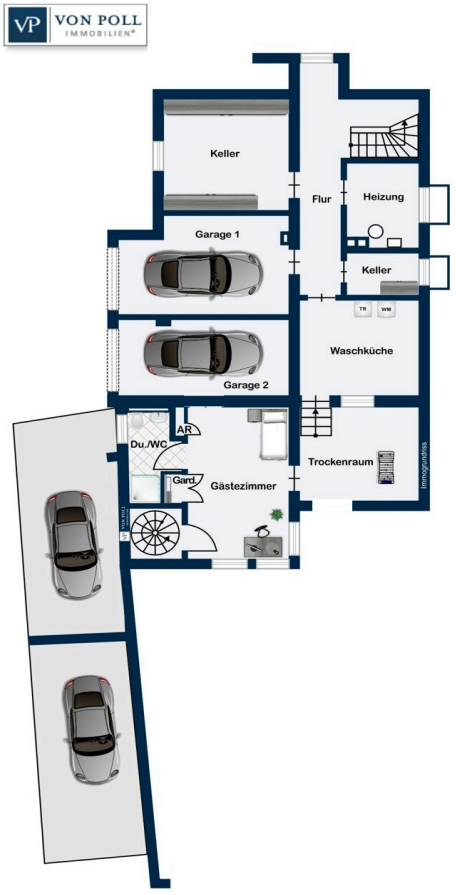
T.: 06421 - 69 07 72 0

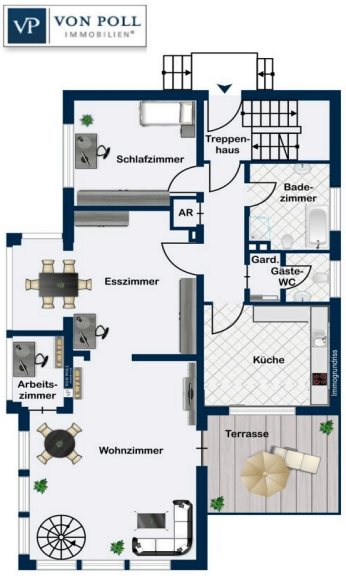
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

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

Objektnummer: 25064027 - 35039 Marburg

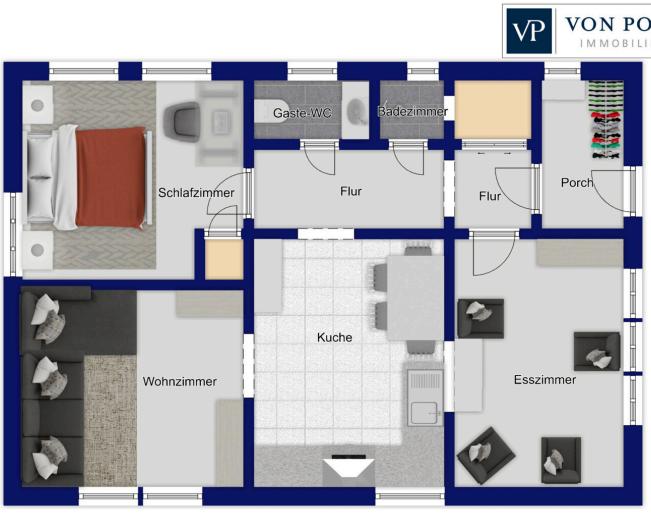
Grundrisse




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


VON POLL IMMOBILIEN®
Wintergarten
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Flur
Küche
Schlafzimmer
Treppenhaus


Dachboden


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



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: 25064027 - 35039 Marburg

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit: Dieses großzügige Mehrfamilienhaus vereint zeitlose Architektur mit einer modernen, laufend instand gehaltenen Substanz und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Anwesen wurde ursprünglich 1953 errichtet und 1988 durch einen Anbau sowie den Ausbau einer Gaube und einem Anbau im Untergeschoss erweitert. Der Anbau im Untergeschoss wäre auch als separates Apartement denkbar, aktuell ist dieser Bereich der Wohnung im Erdgeschoss zugeordnet.

Auf einer gesamten Wohnfläche der beiden Häuser von ca. 324 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.067 m² erstrecken sich insgesamt vier Einheiten.

Der Zustand der Immobilie ist gepflegt und laufend modernisiert. Die solide massive Bauweise und klassische Gestaltung verleihen dem Haus einen ganz eigenen Charme. Die Anlage umfasst drei Wohnungseinheiten im Haupthaus, davon eine über zwei Etagen, und eine im Hinterhaus mit ca. 59 m² Wohnfläche. Letzteres überzeugt durch seinen gemütlichen Charakter und das Flair eines Ferienhauses.

Alle Einheiten sind vermietet und sprechen mit ihren gelungenen Grundrissen verschiedene Wohnbedürfnisse an. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Erdgaszentralheizung.

Das Raumangebot der Immobilie erstreckt sich insgesamt über 13 Zimmer und 5 gepflegte Bäder, sodass ausreichend Gestaltungsspielraum zur Verfügung steht. Drei der vier Wohnungen sind mit Einbauküchen ausgestattet. Praktische Details wie zwei Garagen und zwei Carports, sowie die vollunterkellerte Bauweise schaffen zusätzliche Flexibilität für Bewohner und Gäste.

Die Außenanlagen sind hochwertig gestaltet: Mehrere Sitzplätze und angelegte Wege laden zum Verweilen ein, der große Garten bietet viel Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten. Der direkte Zugang vom Erdgeschoss auf die Terrasse sowie ein Balkon in den oberen Wohnungen bieten angenehme Rückzugsorte mit Ausblick in die grüne Umgebung.

Die Lage am ruhigen Ortsrand mit Blick auf den angrenzenden Wald garantiert angenehmes Wohnen im Einklang mit der Natur, unabhängig davon, ob Sie selbst einziehen möchten oder eine sichere Vermietung anstreben.

Zusammenfassend steht dieses Anwesen für eine langfristige, wertbeständige Investition; die laufende Modernisierung sichert die Werterhaltung sowie hohe Mieterzufriedenheit. Die aktuelle Vollvermietung der vier Einheiten bietet zudem sofortige Einnahmen und Planungssicherheit. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielschichtigen Möglichkeiten dieses Hauses – ein Ort, an dem sämtliche Wohnwünsche Gestalt annehmen können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25064027 - 35039 Marburg

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25064027 - 35039 Marburg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25064027 - 35039 Marburg

Sonstige Angaben

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: 25064027 - 35039 Marburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com