Marburg

# Impozáns villalakás individualistáknak és az egyedi ingatlanok szerelmeseinek!

*VP azonosító: 25064028*



VÉTELÁR: 1.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 440 $m^2$ • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 762 $m^2$

VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg


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

VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25064028 |
| Hasznos lakótér | ca. 440 m² |
| Szobák | 14 |
| Fürdoszobák | 3 |
| Építés éve | 1898 |
| Parkolási lehetoségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 1.200.000 EUR |
| Ház | Villa |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1986 |
| Az ingatlan állapota | Részleges Felújított |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifűtés |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | A rendelkezések szerint nem kötelező |

VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Az ingatlan

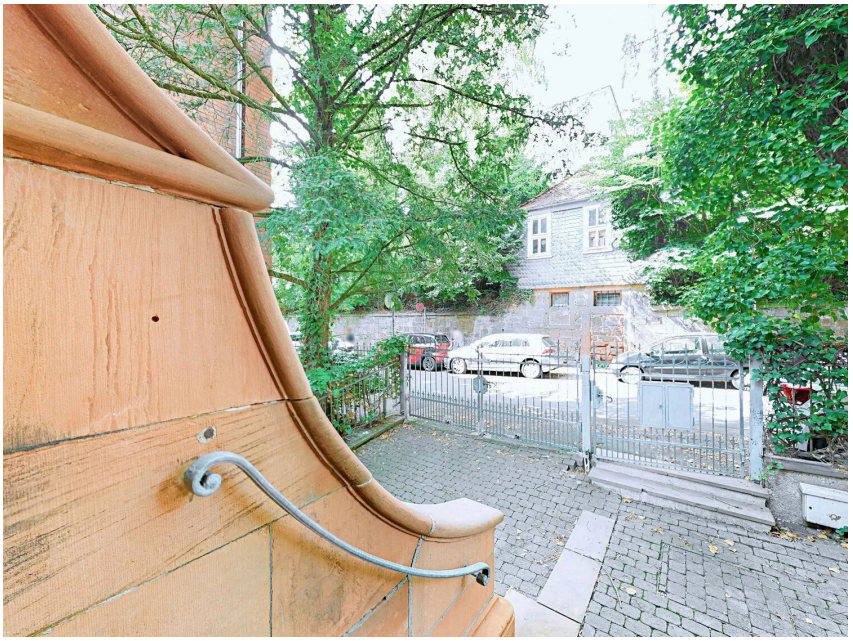




VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Az ingatlan



VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Alaprajzok





VON POLL IMMOBILIEN®




VON POLL IMMOBILIEN®




VON POLL IMMOBILIEN®



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

VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Az elso benyomás

Ez a lenyugözo villa, amely 1898-ból származik, egy egyedülálló muemlékvédelem alatt álló épület, amely ötvözi a történelmi bájt a modern életszínvonallal. Az ingatlan tágas, körülbelül 440 m²-es lakóterületet kínál egy körülbelül 762 m²-es telken, és ideális egyéni lakhatási koncepciókhoz, valamint igényes életvitelhez, boséges hellyel a családok, vendégek és sokoldalú felhasználási módok számára. Az ingatlanba belépve azonnal megragadja az embert a méltóságteljes építészet, amelyet a gondosan megtervezett homokko erkélyek és a gondosan megorzött részletekben gazdag építési stílus hangsúlyoz. A neves marburgi építész, Oesterle által 1986-ban felügyelt felújítási folyamat biztosította az értékes épületszerkezet megorzését, miközben egyidejuleg lehetové tette a kortárs kényelmet. A felújítás során kiváló minoségu parkettát fektettek le, a tetot természetes palával borították újra, és a padlást is szigetelték, többek között. A muemlékvédelem alatt álló villában dupla üvegezésu, redonyökkel ellátott fa ablakok találhatók, amelyek magas energiahatékonyságot és kellemes beltéri klímát garantálnak. A 14 szoba több emeleten terül el, és rugalmas felhasználási lehetoségeket kínálnak nappaliként, irodáként vagy vendégszobaként. A lenyugözo nappaliban egy elegáns kandalló teremt hangulatos hangulatot, míg a szomszédos télikert pihenésre csábít, és kilátást nyújt a gondozott kertre. A wellness szerelmeseit privát szauna várja. A jelenleg fedett úszómedence sokoldalúan használható, és további teret biztosít szabadidos tevékenységekhez vagy testmozgáshoz. A két tandem garázs különösen praktikus, helyet biztosítva jármuveknek vagy további tárolási lehetoségeknek. Az ingatlan kivételes elhelyezkedése kiemeli egyedi jellegét: vonzó épületek veszik körül, maximális magánéletet és nyugalmat élvezhet, miközben bevásárlási lehetoségek, iskolák, kulturális intézmények és a tömegközlekedés könnyen megközelíthetoek. Ez az ingatlan ideális a történelmi építészet szerelmeseinek, akik értékelik az exkluzív lakókörnyezetet, a gondos felújítást és a rugalmas felhasználási lehetoségeket. A muemlékvédelem alatt álló épület, a tágas helyiségek és az innovatív jellemzok kombinációja tökéletes feltételeket teremt a stílusos és kifinomult egyéni élethez. A villa azonnal költözheto és azonnal beköltözheto. Gyozodjön meg róla saját szemével, mi teszi ezt az ingatlant olyan egyedivé – várjuk érdeklodését.

VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Részletes felszereltség

Wintergarten
Balkone mit Sandsteingeländer
Herrschaftliche Villa
Kaminofen im Wohnzimmer
Küche mit Einbauküche
Erdgaszentralheizung aus 1997
Hochwertig saniert 1986, Architekt Oesterle hat die Kernsanierung begleitet
Isoglasfenster aus Holz mit Sprossen und Rollläden
Ankleide inkl. Einbauschränke
Hochwertige Parkettböden
Einzelkulturdenkmal
2 Garagen (hintereinander)
Einzigartige Lage
Wunderschönes Objekt
Viel liebe zum Detail
Hochweritig saniert
Induviduelles Wohnen
Liebhaberobjekt
Hrrschaftlich und wunderbar
Schwimmhalle (aktuell überbaut)
Sauna
Massiv erbaut
Dacheindeckung in 1986 mit Naturschiefer erneuert
Dachboden in 1986 gedämmt
sofort für Sie verfügbar

VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# Minden a helyszínrol

Marburg besticht als ein charismatischer Immobilienstandort, der durch seine ausgewogene Mischung aus historischer Eleganz und moderner Infrastruktur überzeugt. Die Stadt vereint eine renommierte Universitätslandschaft mit einem florierenden Gesundheits- und Biotechnologiesektor und bietet somit ein nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial. Dabei präsentiert sich Marburg mit einer hohen Lebensqualität, einem sicheren Umfeld und einer exzellenten Verkehrsanbindung, die sowohl urbane Annehmlichkeiten als auch naturnahe Rückzugsorte harmonisch miteinander verbindet.

Inmitten dieses facettenreichen Stadtbildes entfaltet sich ein Lebensstil, der anspruchsvollen Bewohnern höchsten Komfort und exklusive Privatsphäre ermöglicht. Die unmittelbare Nähe zu kulturellen Highlights, stilvollen Parks und erstklassigen Freizeitangeboten schafft ein Ambiente, das sowohl Ruhe als auch Inspiration schenkt. Hier erlebt man eine Symbiose aus Tradition und zeitgemäßer Lebensart, die das Wohnen zu einem besonderen Erlebnis macht.

Das vielfältige Angebot an exquisiten Freizeitmöglichkeiten umfasst renommierte Sporteinrichtungen wie die Sporthalle Emil-von-Behring-Schule und das moderne Fitnessstudio McFit, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für kulturelle Erlebnisse laden die Freilichtbühne im Schlosspark sowie die KunstWerkStatt ein, die mit ihrem anspruchsvollen Programm das kulturelle Herz der Stadt schlagen lassen. Die umliegenden Parks, darunter der malerische Schlosspark und der Friedrichsplatz, bieten elegante Rückzugsorte für entspannte Stunden im Grünen – alles bequem in einem Radius von fünf bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar.

Auch kulinarisch präsentiert sich Marburg von seiner feinsten Seite: Exklusive Restaurants wie Mon Ami und das Ahrens Restaurant verwöhnen mit erlesener Küche, während charmante Cafés wie La Manufacture d'Anouk und das Café Franz zu genussvollen Momenten einladen. Bars wie das Café Barfuß und U14 runden das Angebot mit stilvoller Atmosphäre ab, sodass sich hier anspruchsvolle Genießer rundum verwöhnen lassen können.

Die hervorragende medizinische Versorgung mit renommierten Fachärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe garantiert ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch mehrere Buslinien in nur zwei Gehminuten optimal gewährleistet, während die Bahnhöfe Marburg Süd und Marburg (Lahn) in etwa 18 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind, was eine ausgezeichnete Erreichbarkeit der Metropolregionen sichert.

Für den anspruchsvollen Luxusliebhaber bietet Marburg somit eine unvergleichliche

Kombination aus exklusivem Wohnambiente, kultureller Vielfalt und erstklassiger Infrastruktur. Diese Lage verspricht nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch eine Investition in Lebensqualität auf höchstem Niveau.

VP azonosító: 25064028 - 35037 Marburg

# További információ / adatok

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: 25064028 - 35037 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