Marburg / Wehrda

Stilvolles Einfamilienhaus am Waldrand mit Wintergarten und Terrassen!

Objektnummer: 26064020



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 866 m²

Objektnummer: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Auf einen Blick

Objektnummer	26064020
Wohnfläche	ca. 177 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 62 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	229.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Die Immobilie





Objektnummer: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

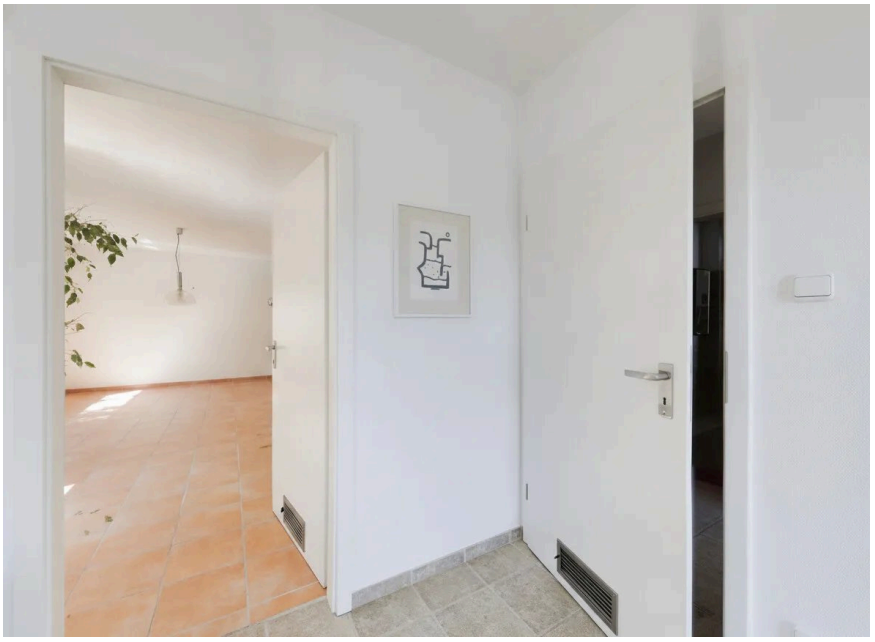
Die Immobilie





Objektnummer: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Die Immobilie





Objektnummer: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Die Immobilie





Objektnummer: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Die Immobilie





Objektnummer: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Die Immobilie





Objektnummer: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Die Immobilie

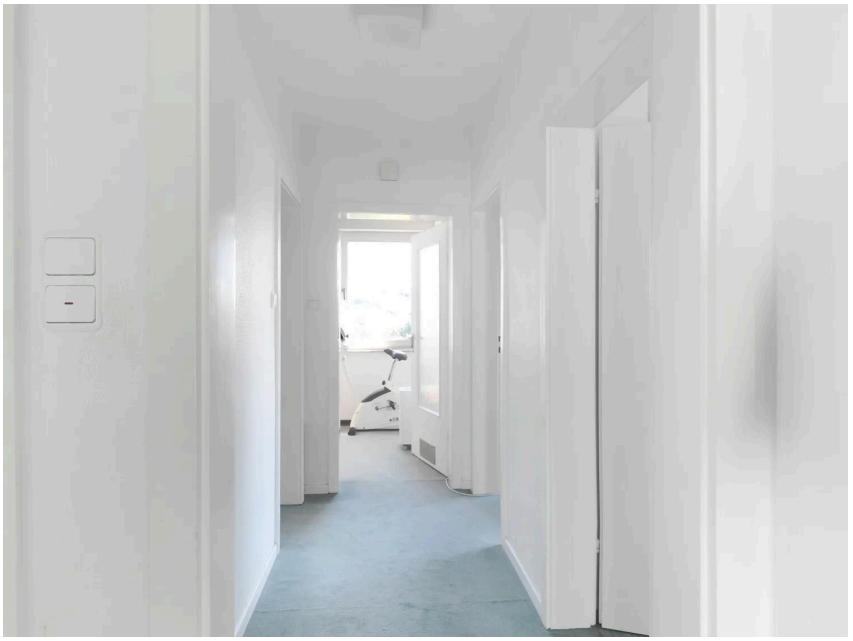




Objektnummer: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Die Immobilie





Objektnummer: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

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: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Grundrisse





Ripsodplan, nicht maßstäblich



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: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1965, sowie der Anbau aus 1998 präsentiert sich in massiver Bauweise auf einem großzügigen Grundstück von ca. 866 m² in einer ruhigen Randlage von Marburg-Wehrda. Mit einer Wohnfläche von etwa 177 m² und insgesamt sechs Zimmern bietet das Anwesen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Flexibilität legen.

Die Immobilie befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Umfangreiche Renovierungsmaßnahmen wurden 1999 durchgeführt. Die Ziegeleindeckung sowie die Dämmung des Daches stammen aus dem Jahr 2005. Die Ausstattung kann als normal eingestuft werden, bietet jedoch hochwertige Einbauschränke und eine funktionale Einbauküche, die den alltäglichen Komfort unterstützt.

Das Haus besticht durch einen großzügig geschnittenen, hellen Wohnbereich mit großen Fenstern und einem Kaminofen. Die Bodenfliesen in warmen Terrakottatönen sorgen hierbei für ein angenehmes Wohnambiente. Direkt angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Bibliothek oder Arbeitsbereich eignet, ausgestattet mit einem maßgefertigten Bücherregal. Das Esszimmer bietet durch große Fensterfronten einen schönen Ausblick in den Garten und schafft eine angenehme Lichtstimmung.

Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der 1998 ergänzt wurde. Dieser lichtdurchflutete Raum bietet Zugang zu einer großen Terrasse mit schönem Ausblick und lädt dazu ein, das ganze Jahr über den Blick ins Grüne zu genießen.

Die Holz-Isoglasfenster sind ebenfalls im Jahr 1998 erneuert worden und sorgen für eine gute Energieeffizienz. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung mit Warmluftheizung; das Warmwasser wird mit einem Durchlauferhitzer erzeugt.

Im Außenbereich erwartet Sie ein sehr schöner Garten mit angelegten Wegen und einem Wasserlauf. Die Gartenanlage ist durch Sträucher, Bäume und Rasenflächen geprägt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Eine Garage ist vorhanden und bietet einen Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten befinden sich im Untergeschoss des Hauses.

Das Wohnumfeld ist geprägt durch Ruhe und viel Grün, die Randlage sorgt für Privatsphäre, ohne auf eine gute Anbindung an die Infrastruktur von Marburg-Wehrda verzichten zu müssen.

Fazit: Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine gepflegte Substanz, den großzügigen, lichtdurchfluteten Wintergarten mit Terrasse und Garten sowie die ruhige Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Ausstattung und Details

Massive Bauweise 1965 & 1998
Ruhige Randlage
Wintergarten mit großer Terrasse und Ausblick
Große Terrassen im Erdgeschoss
Holz-Isoglasfenster aus 1998
Ziegeleindeckung und Dämmung Dach aus 2005
Ölheizung / Warmluftheizung
Warmwasser mit Durchlauferhitzer
Hochwertige Einbauschränke
Einbauküche
Flexibel nutzbar
Garage
Sehr schöner Garten mit Wegen und Wasserlauf
Abstellräume im Untergeschoss
Gepflegte Immobilie in guter Lage von Marburg-Wehrda

Objektnummer: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Alles zum Standort

Marburg-Wehrda präsentiert sich als ein bevorzugter und familienfreundlicher Wohnstadtteil innerhalb der traditionsreichen Universitätsstadt Marburg. Die Kombination aus stabiler Bevölkerungsstruktur und solider Infrastruktur schafft hier eine besonders lebenswerte Atmosphäre, die von einer verlässlichen Nachfrage getragen wird. Die Nähe zur renommierten Philipps-Universität, dem Universitätsklinikum sowie einem starken öffentlichen Dienst gewährleisten nicht nur eine sichere wirtschaftliche Basis, sondern auch eine hervorragende Anbindung an Bildung und Gesundheit. Wehrda besticht durch seine urbane Wohnqualität inmitten einer überwiegend ländlich geprägten Region, was eine harmonische Balance zwischen Ruhe und lebendigem Alltag ermöglicht. Die gute Sicherheitslage und die vielfältigen kommunalen Investitionen unterstreichen die Attraktivität dieses Standortes für Familien, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld legen.

In Wehrda finden Familien ein besonders einladendes Wohnumfeld vor, das durch seine familienfreundliche Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten besticht. Die ruhigen Wohnstraßen und das gepflegte Ortsbild schaffen eine Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu Schulen und Kindergärten sowie vielfältige Sport- und Spielangebote fördern eine aktive und gesunde Entwicklung. Gleichzeitig bietet die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Marburger Innenstadt und weiterer wichtiger Ziele, was den Alltag für Eltern und Kinder gleichermaßen erleichtert.

Das Bildungsangebot in Wehrda ist für Familien besonders überzeugend: In nur etwa drei bis acht Minuten zu Fuß erreichen Sie die Waldschule Wehrda sowie mehrere Kindertagesstätten wie den Kindergarten Sonnenblume und die Kindertagesstätte Weißer Stein. Diese Einrichtungen gewährleisten eine hochwertige und wohnortnahe Betreuung und Förderung der Jüngsten. Für die Gesundheit der gesamten Familie sorgen zahlreiche Ärzte, Apotheken und das Diakonie-Krankenhaus Wehrda, das in rund 18 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die St. Elisabeth Apotheke und verschiedene Fachärzte sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Freizeitaktivitäten kommen ebenfalls nicht zu kurz: Spielplätze und Sporthallen, wie die Sporthalle der Waldschule, sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Für entspannte Stunden sorgen zudem das Bürgerhaus Wehrda sowie nahegelegene Parks, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Einkaufsmöglichkeiten wie der Gutkauf und der LebensMittelPunkt Wehrda sind bequem in sechs bis elf Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen, beispielsweise die Haltestelle Sachsenring in nur vier

Minuten Fußweg, hervorragend gewährleistet und erleichtert die Mobilität der gesamten Familie.

Für Familien, die ein sicheres, gut angebundenes und lebendiges Umfeld suchen, bietet Marburg-Wehrda eine einzigartige Kombination aus urbaner Lebensqualität, umfassender Infrastruktur und einer herzlichen Gemeinschaft. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Kindern eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

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: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

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