Marburg

Maximale Privatsphäre in Bestlage! Charmantes Anwesen auf einzigartigen Grundstück

Objektnummer: 26064029



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 4155 m²

Objektnummer: 26064029 - 35037 Marburg

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

Objektnummer: 26064029 - 35037 Marburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26064029
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26064029 - 35037 Marburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	179.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26064029 - 35037 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064029 - 35037 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064029 - 35037 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064029 - 35037 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064029 - 35037 Marburg

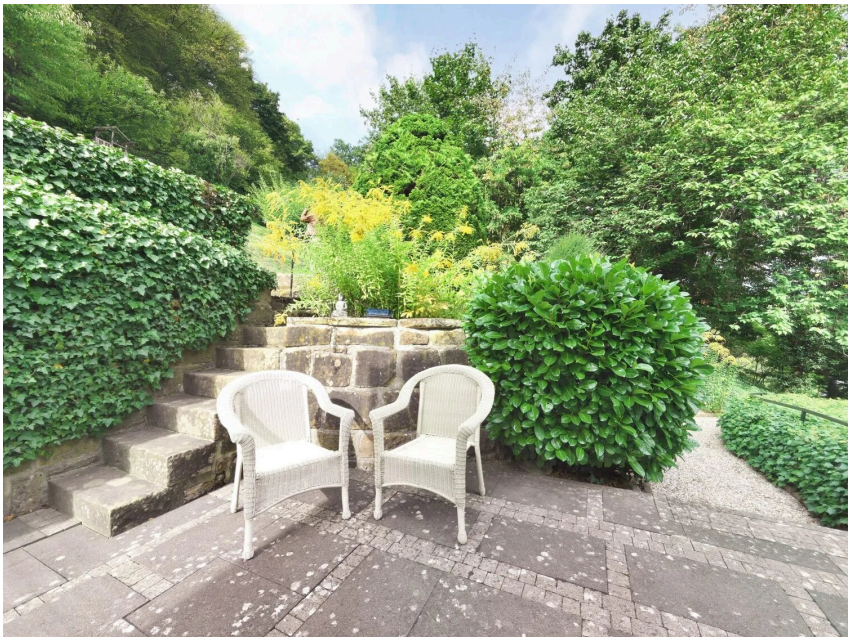
Die Immobilie





Objektnummer: 26064029 - 35037 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064029 - 35037 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064029 - 35037 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064029 - 35037 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064029 - 35037 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064029 - 35037 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: 26064029 - 35037 Marburg

Grundrisse



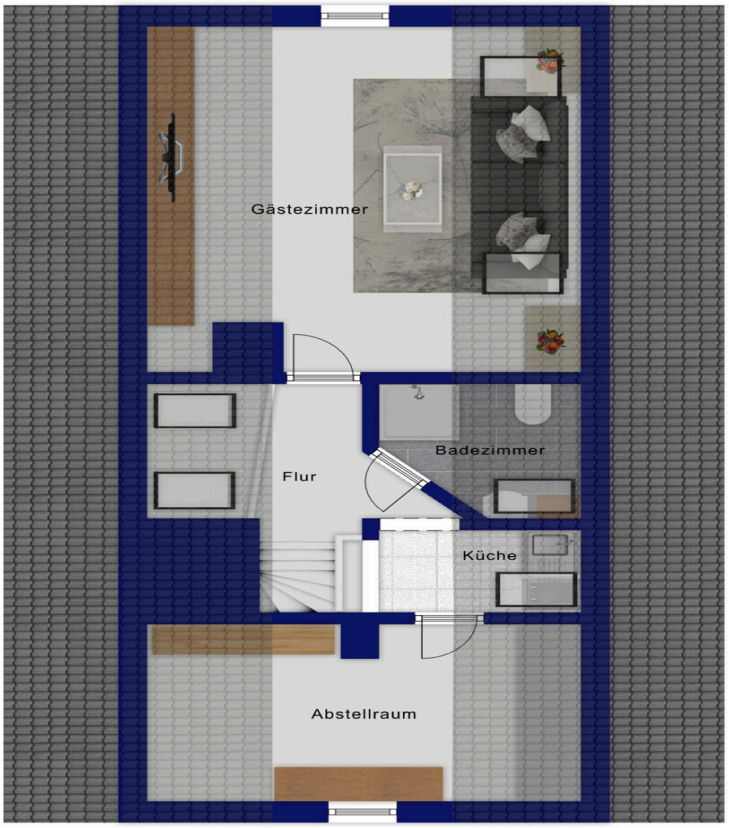
Kopiervorlage, nicht maßstäblich



Rapendplan, nicht maßstäblich



Rapsodplan, 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: 26064029 - 35037 Marburg

Ein erster Eindruck

Ein Haus, dessen Charme sich in jedem Winkel spüren lässt: Dieses Anwesen strahlt auf rund 210 Quadratmetern Wohnfläche eine Souveränität aus, die mit den Jahren nur gewachsen ist. Die Einfahrt öffnet sich diskret zum parkähnlichen Grundstück, das mit über 4.000 Quadratmetern Raum für Rückzug und Entfaltung bietet. Das gepflegte Ensemble wirkt wie ein Versprechen an jene Momente, in denen man die Welt hinter sich lassen möchte. Das Anwesen empfängt mit einer Atmosphäre, die vom ersten Schritt an Geborgenheit und Ruhe vermittelt.

Die großzügige Raumfolge, sieben Zimmer insgesamt, eröffnet vielfältige Möglichkeiten, das eigene Leben in verschiedenen Facetten auszubreiten. Sechs Schlafzimmer schaffen Privatsphäre, während die drei Bäder den Alltag mit angenehmem Komfort begleiten. Im Erdgeschoss flutet Licht die Räume, während der Kaminofen an kühleren Tagen wohlige Wärme spendet und dem Haus eine ruhige Mitte verleiht. Die Einbauküche mit Kochinsel ist ein Ort der Geselligkeit, an dem sich das Leben gern versammelt.

Die Verbindung von Innen und Außen gelingt beinahe mühelos. Zwei Balkone und eine Terrasse öffnen den Blick auf die weitläufige, sehr gepflegte Anlage. Hier zieht sich das Grün wie ein Teppich durch den Garten, flankiert von zwei Gartenhäusern.

Der Garten wirkt nie aufgesetzt, sondern lebt mit den Jahreszeiten und erzählt von langen Sommerabenden und stillen Wintermorgen. Die Fassade wurde gedämmt, Holz-Isoglasfenster unterstreichen die zeitlose Qualität der Ausstattung.

Bis in den Spitzboden ausgebaut, bietet das Haus auf allen Ebenen Rückzugsorte und eine klassische Raumaufteilung. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet die klassischen Abstellflächen, sowie die Garage, zusätzliche Stellflächen auf dem Hof fügen sich selbstverständlich in das Gesamtbild ein, so wie auch die eigene Auffahrt, die das Gefühl von Ankommen und Privatheit verstärkt.

In einer der begehrtesten Lagen Marburgs, die Ruhe und Beständigkeit ausstrahlt, entfaltet dieses Haus seinen ganz eigenen Charakter. Jeder Raum strahlt Helligkeit und Gemütlichkeit aus und besticht durch seine gehobene und gepflegte Ausstattung.

Hier ist ein Ort, an dem das Leben auf besondere Weise seinen Rhythmus findet- eine außergewöhnliche und einzigartige Immobilie im Stadtgebiet von Marburg.

Objektnummer: 26064029 - 35037 Marburg

Ausstattung und Details

Besonderes & einzigartiges Anwesen
Parkähnliches Grundstück
Eigene Auffahrt
Ruhige Lage
Absolute Bestlage
Sehr gepflegte Anlage
Fassade in ca. 2005 gedämmt, verputzt & gestrichen
Holz Isoglasfenster aus ca. 2005
2 Bäder in 2009 saniert
Kaminofen aus 2009
Einbauküche mit Kochinsel aus 2009
2 Balkone
3 Bäder
1 Terrasse
voll unterkellert
2 Gartenhäuser
Immobilie bis in den Spitzboden ausgebaut
1 Garage
Stellflächen auf dem Hof

Objektnummer: 26064029 - 35037 Marburg

Alles zum Standort

Marburg präsentiert sich als eine Stadt mit einer stabilen Wohnimmobiliennachfrage, die insbesondere Familien durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und das vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebot überzeugt. Die renommierte Universität und das Universitätsklinikum prägen das Stadtbild und sorgen für eine lebendige, zugleich sichere und zukunftsorientierte Atmosphäre. Dank moderater Mietrenditen und nachhaltiger Wertsteigerungspotenziale bietet Marburg eine verlässliche Basis für ein familienfreundliches Leben in einem urbanen Umfeld mit hohem Lebensstandard.

In dieser Umgebung finden Familien ein besonders einladendes Wohnumfeld, das von einer harmonischen Verbindung aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung geprägt ist. Die Nähe zu zahlreichen Spielplätzen, wie dem unmittelbar erreichbaren Spielplatz nur eine Minute zu Fuß entfernt, sowie vielseitigen Sportmöglichkeiten in nur fünf bis sechs Minuten Gehweite, schafft ideale Voraussetzungen für aktive Freizeitgestaltung und gemeinsames Erleben. Der Wilhelmsplatz und weitere grüne Parkanlagen in fußläufiger Entfernung laden zu entspannten Stunden im Freien ein und fördern ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: Verschiedene Schulen und Kindergärten, darunter die Freie Waldorfschule, die Elisabethschule und mehrere Kindertagesstätten, sind in nur fünf bis acht Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine hochwertige und vielfältige Bildung in unmittelbarer Nähe. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken, die teilweise bereits in drei bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar sind, jederzeit gesichert. Ergänzt wird das Angebot durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in drei bis fünf Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Marburg Süd in etwa 17 Minuten zu Fuß, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Die Kombination aus sicherer, grüner Wohnlage, hervorragender Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort zu einer idealen Wahl für Familien, die Wert auf ein harmonisches, gesundes und zukunftsorientiertes Lebensumfeld legen. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen, Lernen und Wohlfühlen – ein Ort, an dem Familienleben in seiner schönsten Form erlebbar wird.

Objektnummer: 26064029 - 35037 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: 26064029 - 35037 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