Marburg / Cappel

Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten und großem Grundstück, solide Kapitalanlage in Marburg

Objektnummer: 26064031



KAUFPREIS: 2.550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1197 m² • ZIMMER: 51 • GRUNDSTÜCK: 1986 m²

Objektnummer: 26064031 - 35043 Marburg / Cappel

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

Objektnummer: 26064031 - 35043 Marburg / Cappel

Auf einen Blick

Objektnummer	26064031
Wohnfläche	ca. 1197 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	51
Badezimmer	15
Baujahr	1963
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	2.550.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 1197 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26064031 - 35043 Marburg / Cappel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26064031 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie





Objektnummer: 26064031 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie





Objektnummer: 26064031 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie





Objektnummer: 26064031 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie





Objektnummer: 26064031 - 35043 Marburg / Cappel

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26064031 - 35043 Marburg / Cappel

Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem fast 2000 Quadratmeter großen Grundstück und wurde 1963 erbaut. Es umfasst fünfzehn Wohnungen mit insgesamt über fünfzig Zimmern. Die Fassade wurde 2014 mit einem Vollwärmeschutz versehen. Zu den weiteren Modernisierungen zählen erneuerte Garagentore und Haustüren.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon. Die Fenster bestehen aus Kunststoff-Isoglas und stammen aus den 1980er Jahren. Die größeren Wohnungen bieten etwa 90 Quadratmeter mit vier Zimmern, Küche, Bad und Gäste-WC. Drei kleinere Einheiten mit rund 30 Quadratmetern sind kompakt und funktional gestaltet. Zu jeder Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Abstellraum im Dachboden.

Das Untergeschoss bietet einen gemeinschaftlichen Waschraum, Trockenraum und einen Abstellbereich für Fahrräder. Die Bäder wurden Ende der 1990er Jahre und 2014 saniert und verfügen alle über eine Badewanne, alle Bäder der vier Zimmer Wohnungen haben ein Fenster. Das Gebäude ist gepflegt, die Flure und Treppenhäuser sind in gutem Zustand.

Drei Garagen stehen zur Verfügung. Die Außenanlagen und das Haus präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Es bestehen keine Mietrückstände. Das Objekt bietet stabile Mieteinnahmen und eine solide Grundlage für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26064031 - 35043 Marburg / Cappel

Ausstattung und Details

15 Wohnungen alle vermietet, es bestehen keine Mietrückstände und Gerichtsverfahren
Potential in der Vermietung vorhanden auf mindestens 10,00€/m², dies würd einer monatlichen Sollmiete von 11.970,00€ entsprechen und einer Sollmiete pro Jahr von 143.640,00€
3 Wohnungen mit je ca. 30 m² (1 Zimmer, Balkon, Küche, Bad, Flur)
12 Wohnungen mit je ca. 90m² (4 Zimmer, Balkon, Küche, Bad, Flur, Gäste WC)
Jede Wohnung verfügt über eine Kellerraum und einen Abstellraum im Dachboden
Jede Wohnung verfügt über einen Balkon
3 Garagen
Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer
2014 Vollwärmeschutz Außendämmung, oberste Geschossdecke und Kellerdecke
Gaszentralheizung aus 1998 (gemeinsame Anlage mit 2 weiteren baugleichen Häusern mit je 15 Wohnungen)
11 Bäder Ende der 90ger saniert
4 Bäder in 2014 saniert
Kunststoff Isoglasfenster aus ca. 1980
2014 Garagentore und Haustüren erneuert
Waschraum, Trockenraum und Fahrradabstellraum im Untergeschoss

Objektnummer: 26064031 - 35043 Marburg / Cappel

Alles zum Standort

Marburg zählt zu den gefragten Hochschul- und Gesundheitsstandorten in Hessen und überzeugt aus Investorensicht durch ein stabiles Nachfrageprofil, solide Mietfundamente und eine nachhaltig getragene Wohnraumnachfrage. Die Kombination aus Universität, Universitätsklinikum, öffentlichem Sektor und einer gewachsenen Bevölkerungsbasis sorgt für eine verlässliche Vermietbarkeit, während das begrenzte Wohnungsangebot die Attraktivität gut positionierter Bestandsobjekte zusätzlich stützt. Für Kapitalanleger ergibt sich damit ein Markt mit eher defensivem Charakter, klarer Standortqualität und einem moderaten, strukturell getragenen Entwicklungsspielraum.

Der Standort im Marburger Stadtgefüge profitiert von einer angenehmen, gut angebundenen Wohnlage mit kurzer Distanz zu wichtigen Alltagszielen und einer Infrastruktur, die besonders auf professionelle Zielgruppen ausgerichtet ist. Die Nähe zu Bildungs-, Gesundheits- und Versorgungsangeboten unterstreicht die langfristige Vermietbarkeit und spricht insbesondere Mieter an, die Wert auf einen funktionalen, urbanen und zugleich ruhigen Rahmen legen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist überzeugend: Die Bushaltestellen Zuckerberg, Zum Neuen Hieb und Steinmühle sind in rund 4 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar, der Bahnhof Marburg Süd liegt in etwa 31 Minuten Fußweg und erweitert die regionale Erreichbarkeit.

Im direkten Umfeld finden sich zudem zahlreiche Einrichtungen, die den Standort für unterschiedliche Mietergruppen attraktiv machen. Für Familien und akademisch geprägte Haushalte stehen mehrere Kindertagesstätten sowie Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen in kurzer Distanz bereit, darunter die Kindertagesstätte Goldbergstraße in 2 Minuten zu Fuß, die Erich-Kästner-Schule in rund 11 bis 12 Minuten sowie das Landschulheim Steinmühle in etwa 10 Minuten. Ergänzt wird dies durch Freizeitangebote wie Spielplätze und Sportmöglichkeiten, die in wenigen Minuten erreichbar sind und das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten. Im Bereich Gesundheit überzeugt die Lage mit einer guten Dichte an Ärzten, Apotheken und weiteren medizinischen Angeboten, etwa der Praxis für Schlafmedizin in 7 Minuten, der Apotheke zum Frauenberg und der Hausärztin Dr. Schulze jeweils in rund 10 Minuten sowie dem Gesundheitszentrum Marburg in etwa 27 Minuten. Auch die Nahversorgung ist solide abgedeckt: Ein EDEKA ist in rund 10 Minuten erreichbar, weitere Supermärkte wie Lidl und Aldi liegen ebenfalls in gut angebundener Distanz. Für den täglichen Ausgleich sorgen darüber hinaus Restaurants, Cafés und gastronomische Angebote im näheren Umfeld, die den Standort für Mieter mit urbanem Lebensstil zusätzlich interessant machen.

In Summe präsentiert sich die Lage als verlässlicher, nachfrageorientierter Wohnstandort mit guter Infrastruktur, stabiler Vermietbarkeit und einem Umfeld, das für langfristig orientierte Investoren besonders überzeugend ist.

Objektnummer: 26064031 - 35043 Marburg / Cappel

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: 26064031 - 35043 Marburg / Cappel

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