Marburg

# Mediterranes Familienparadies in Bestlage: Großzügiges Wohnen mit Traumausblick & Baugrundstück

*Objektnummer: 26064032*



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231.47 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2246 m²

Objektnummer: 26064032 - 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: 26064032 - 35037 Marburg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26064032 |
| Wohnfläche | ca. 231.47 m² |
| Dachform | Pultdach |
| Zimmer | 7 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1991 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.200.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 51 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26064032 - 35037 Marburg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 21.10.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 150.4 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1991 |

Objektnummer: 26064032 - 35037 Marburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26064032 - 35037 Marburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26064032 - 35037 Marburg

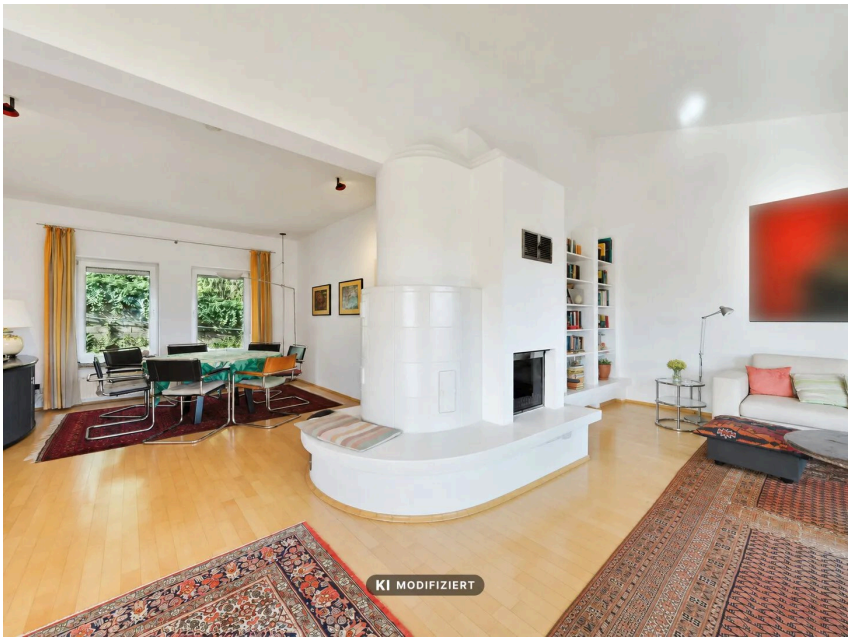
# Die Immobilie






Objektnummer: 26064032 - 35037 Marburg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26064032 - 35037 Marburg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26064032 - 35037 Marburg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26064032 - 35037 Marburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26064032 - 35037 Marburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26064032 - 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: 26064032 - 35037 Marburg

# Grundrisse




Kopiervorlage, nicht maßstäblich




Rigendplan, 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: 26064032 - 35037 Marburg

# Ein erster Eindruck

Weit oben, über Marburg in einer ruhigen Sackgasse, öffnet sich ein Haus, das mit seinem Blick auf die Altstadt und das Schloss täglich neue Perspektiven schenkt. Das Grundstück umfasst insgesamt rund 2.246 Quadratmeter und umarmt das massiv errichtete Einfamilienhaus mit viel Grün, auf einem terrassenförmig angelegtem Garten. Hier steht die Zeit still, wenn das Licht über die sanften Hügel wandert und der Blick durch bodentiefe Fenster direkt auf die Silhouette der historischen Stadt fällt.

Die Wohnfläche verteilt sich auf sieben Zimmer, die mit Großzügigkeit und Offenheit überraschen. Im Zentrum steht der großzügige Wohn- & Essbereich, in dem ein Kachelofen die Abende mit angenehmer Wärme erfüllt. Die Atmosphäre ist geprägt von hellen Dielenböden, hohen Decken und einem fließenden Übergang zum Grundstück und zur Terrasse, einladend wie der angrenzende großzügige Wintergarten. Hier lässt sich der Wechsel der Jahreszeiten aus einer besonders geschützten Perspektive erleben, während der Blick immer wieder nach draußen schweift.

Die Küche schließt direkt an, ausgestattet mit edlen Granitflächen und großzügigen Fenstern, die den Blick ins Grüne freigeben. Jeder Handgriff am Herd wird begleitet vom Licht, das durch die Scheiben fällt. Zwei Bäder bieten ohne Umwege alles, was den Alltag angenehm macht. Über die helle Diele führt eine solide Treppe in die oberen Räume, wo sich Rückzugsorte und Arbeitsbereiche harmonisch einfügen.

Ein Balkon mit Ausblick die Terrasse schaffen Übergänge zwischen Innen und Außen. Auf der sonnigen Terrasse mit dem markanten blauen Fensterladen lässt sich der Tag beginnen oder beenden, stets mit dem Gefühl, die Stadt läge einem zu Füßen. Der Garten lädt auf der weitläufigen Wiese dazu ein, die Stille zu genießen und die Besucher, die Vögel & Rehe zu beobachten oder neue Pläne zu schmieden. Ein bereits vermessenes Baugrundstück mit 741 Quadratmetern eröffnet Freiraum für Visionen; eine Baugenehmigung lag in 2015 bereits vor.

Die Ölzentralheizung aus dem Jahr 2010 sorgt zuverlässig für angenehme Temperaturen. Ein großzügiges Carport bietet Platz für Fahrzeuge und schützt sie vor Wind und Wetter. Das Haus selbst zeigt sich gepflegt, durchdacht, individuell, ein Ort, an dem sich Individualität und Charme die Hand reichen.

Wer hier wohnt, erlebt die Stadt und die Natur aus einer neuen, gelassenen Perspektive, mit Raum für große Gedanken und kleine Momente.

Objektnummer: 26064032 - 35037 Marburg

# Ausstattung und Details

Einfamilienhaus mit Ausblick
Baugrundstück mit 741m² inkludiert
Baugenehmigung aus 2015 ist vorhanden, bereits vermessen
Ruhige Lage in Sackgasse mit traumhaftem Ausblick auf die Altstadt und das Schloss
Wintergarten mit Zugang zur Küche & Terrasse
Großer Kachelofen im Wohnbereich mit Sitzbank
Terrasse
Balkon
2 Bäder
Ölzentralheizung aus 2010
Separater Eingang für das Untergeschoss an der Seite des Hauses
Separate Wohnung im Untergeschoss denkbar
Doppelcarport
Massiv erbaut
Großzügig, Individuell mit Ausblick
Direkt gegenüber ist Wald mit wunderschönen Wanderwegen - sehr kurze Wege in die Natur
Der Garten ist mit verschiedenen Obstbäumen terrassenförmig gestaltet

Objektnummer: 26064032 - 35037 Marburg

# Alles zum Standort

Marburg verbindet die Ausstrahlung einer traditionsreichen Universitätsstadt mit einer bemerkenswert stabilen Nachfragebasis. Als Standort für Hochschule, Gesundheitswesen und Life Sciences überzeugt die Stadt durch eine solide Infrastruktur, kurze Wege und ein lebendiges, zugleich wertbeständiges Umfeld. Gerade für Käufer, die auf eine nachhaltige Lagequalität und eine verlässliche Wohnraumnachfrage achten, bietet Marburg ein überzeugendes Gesamtbild mit urbaner Prägung und hoher Alltagsqualität.

Im Stadtteil Marbach zeigt sich diese Attraktivität in besonders familienfreundlicher Form. Das Umfeld wirkt angenehm gewachsen und bietet eine ruhige, zugleich gut angebundene Wohnatmosphäre, in der sich Alltag und Erholung harmonisch verbinden. Die Nähe zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, medizinischer Versorgung sowie vielfältigen Freizeitangeboten schafft ein Umfeld, das im täglichen Leben spürbar entlastet und zugleich langfristig Sicherheit vermittelt.

Für Familien ist die Lage auch im direkten Umfeld besonders überzeugend: Mehrere Kindergärten, darunter das Kinderhaus Froschkönig und die Ev. Kindertagesstätte, liegen bereits in etwa 5 bis 6 Minuten zu Fuß entfernt; die Grundschule Marbach ist in rund 6 Minuten erreichbar, ebenso die Carl-Strehl-Schule und die Montessorischule, sowie das Martin-Luther-Gymnasium per Fuß zu erreichen. Ergänzend sorgen weitere Bildungseinrichtungen wie der Fachbereich Pharmazie in etwa 9 Minuten Fußweg in die Ketzerbach für ein lebendiges, akademisch geprägtes Umfeld. Im Bereich Gesundheit stehen mit der Brunnen-Apotheke und der Hausarztpraxis Dr. Barbara Froehlich bereits nach rund 4 Minuten zu Fuß wichtige Anlaufstellen zur Verfügung; auch Zahnarzt- und Facharztpraxen sind in wenigen Minuten erreichbar. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte wie tegut in rund 12 Minuten und weitere Einkaufsmöglichkeiten bequem angebunden. Kulinarisch bereichern Restaurants, Cafés und Bars das Umfeld mit angenehmer Vielfalt, während Parks, Spielplätze und der Schlosspark in kurzer Distanz Raum für Bewegung, Begegnung und entspannte Stunden im Freien bieten. Die Anbindung ist ebenfalls komfortabel: Die Bushaltestellen Wannkopfstraße und An der Haustatt liegen nur etwa 3 Minuten entfernt, die Haltestelle Brunnenstraße in rund 5 Minuten; der Bahnhof Marburg (Lahn) ist in etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar.

Insgesamt präsentiert sich diese Lage als sehr stimmiges Umfeld für Familien, die Wert auf Bildung, gute Erreichbarkeit, medizinische Nähe und ein lebenswertes, gepflegtes Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26064032 - 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: 26064032 - 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