Marburg / Cappel

Familienparadies mit Wintergarten, Einliegerwohnung und terrassiertem Garten!

Objektnummer: 26064033



KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 273 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 977 m²

Objektnummer: 26064033 - 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: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Auf einen Blick

Objektnummer	26064033
Wohnfläche	ca. 273 m²
Zimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	620.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.07.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	190 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie





Objektnummer: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie





Objektnummer: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie





Objektnummer: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie





Objektnummer: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie





Objektnummer: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie





Objektnummer: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie





Objektnummer: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie





Objektnummer: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie





Objektnummer: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie





Objektnummer: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie





Objektnummer: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

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: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Grundrisse







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: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das mit der Zeit gewachsen ist und sich immer wieder neu erfindet: Hier verschmelzen großzügige 273 Quadratmeter Wohnfläche mit handfesten Details und einer Geschichte, die sich in jeder Etage nachspüren lässt. Die Ursprünge reichen zurück bis ins Jahr 1968, als solide gebaut wurde und der Wunsch nach Raum und Licht den Grundstein legte. 1976 wuchs das Haus in die Höhe mit einer Aufstockung mittels Holzständerwerk, das auch heute noch die Atmosphäre prägt. Im Anbau von 1983, direkt auf der bestehenden Garage, führen zwei zusätzliche Zimmer hinaus ins Leben, ein Kachelofen spendet an kalten Tagen wohlige Wärme.

Der Wintergarten, der 1999 aus dem Balkon entstand, ist ein Rückzugsort mit Ausblick, beheizt und lichtdurchflutet, so dass auch an grauen Tagen das Leben drinnen weiterfließt. Vier Außenbereiche, zwei Terrassen, ein Balkon und eben jener Wintergarten, holen das Draußen immer wieder ins Haus. Im Garten, der sich terrassiert zum Grundstück hin öffnet, begleitet einen das Gefühl von großzügiger Weite. Die Abstellkammer für Gartengeräte und die Doppelgarage mit elektrischen Rolltoren und mit direktem Zugang ins Haus, bieten Platz für alles, was das Leben draußen leichter macht.

Im Inneren verbindet sich der Charme der Baujahre mit modernen Details. Die Dächer wurden 2012 neu eingedeckt und gedämmt, die Gaszentralheizung stammt aus 2015. Der offene Kamin im Wohnbereich lädt dazu ein, an langen Abenden das Flammenspiel zu genießen. Drei Badezimmer sorgen für Komfort auf allen Ebenen, zehn Zimmer bieten Raum für Alltag, Arbeit und Muße, derzeit als Hauptwohnung und Einliegerwohnung genutzt, mit dem Potenzial, die Wohnbereiche flexibel zu gestalten.

Entspannung findet ihren Platz in der eigenen Sauna & Wärmekabine, während Stauraum und Abstellflächen im ganzen Haus für Übersichtlichkeit sorgen. Der Alltag verläuft hier in ruhigen Bahnen, getragen von durchdachten Details, die über Jahrzehnte gewachsen sind. Wer das Haus betritt, spürt sofort, dass hier nicht nur gewohnt, sondern gelebt wurde.

Die Nachmittage auf der Terrasse, das Knistern des Kamins, das Lichtspiel im Wintergarten, all das gehört zum Rhythmus dieses Hauses. Wer hier ankommt, spürt die Einladung, das Leben weiterzuerzählen.

Objektnummer: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Ausstattung und Details

Dachaufstockung 1976 in Holzständerbauweise
1983 Anbau auf bestehender Garage mit zwei Zimmern inklusive Kachelofen
1999 Umbau des Balkones zu einem Wintergarten mit Heizung
2012 neue Dacheindeckung mit engobierten Ziegeln neuer Dämmung des Daches
Gaszentralheizung aus 2015
Offener Kamin
Kachelofen
Sauna & Wärmekabine
Teilung in bis zu 3 Wohneinheiten denkbar
Aktuell Hauptwohnung & Einliegerwohnung
Anbau/Erweiterung der Immobilie denkbar
2 Terrassen
1 Balkon
1 Wintergarten
Terrassierter Garten
Abstellkammer für Gartengeräte
Doppelgarage mit elektrischen Rolltoren, beheizbar & direkter Zugang
Viel Stauram und Abstellflächen vorhanden

Objektnummer: 26064033 - 35043 Marburg / Cappel

Alles zum Standort

Marburg-Cappel präsentiert sich als gewachsener, gut angebundener Wohnstandort innerhalb von Marburg, der von einer stabilen Nachfrage und einer hochwertigen, alltagsnahen Infrastruktur profitiert. Die Nähe zur Philipps-Universität, zum Universitätsklinikum sowie zu den starken Pharma- und Life-Science-Arbeitsplätzen unterstreicht die nachhaltige Attraktivität des Standorts. Für Familien entsteht hier ein Umfeld, das Verlässlichkeit, gute Erreichbarkeit und ein ruhiges, qualitätsorientiertes Wohngefühl harmonisch verbindet.

Auch der Stadtteil Cappel überzeugt durch seine angenehme Wohnatmosphäre und die klare Ausrichtung auf ein komfortables, gut organisiertes Umfeld. Die Lage steht für kurze Wege, eine solide Versorgung und ein Umfeld, in dem sich Alltag und Freizeit auf natürliche Weise ergänzen. Gerade für Familien bietet Cappel damit einen Rahmen, der Geborgenheit, Struktur und eine langfristig wertbeständige Wohnqualität zusammenführt.

Im direkten Umfeld zeigt sich die Lage besonders familienfreundlich: Bildungseinrichtungen sind schnell erreichbar, darunter die Kindertagesstätte Goldbergstraße in nur 4 Minuten zu Fuß sowie das Landschulheim Steinmühle in rund 8 Minuten zu Fuß. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Schulen und Kindergärten im nahen Umfeld, sodass Betreuung und schulische Wege angenehm überschaubar bleiben. Für die Freizeit stehen Spielplätze, Sportangebote und das Jugendhaus Cappel in kurzer Distanz zur Verfügung; die Große Sporthalle ist in etwa 7 Minuten zu Fuß erreichbar und schafft zusätzliche Möglichkeiten für Bewegung und gemeinschaftliche Aktivitäten. Auch die Nahversorgung ist komfortabel organisiert: EDEKA liegt rund 10 Minuten zu Fuß entfernt. Für die gesundheitliche Versorgung sind eine Hausärztin, eine Apotheke sowie weitere medizinische Angebote ebenfalls gut erreichbar, etwa die Praxis für Schlafmedizin in 8 Minuten zu Fuß und die Apotheke zum Frauenberg in rund 10 Minuten zu Fuß. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit den Bushaltestellen Steinmühle in 2 Minuten zu Fuß, Zuckerberg in 3 Minuten zu Fuß und Zum Neuen Hieb in 3 Minuten zu Fuß sehr angenehm; zudem ist der Bahnhof Marburg Süd in etwa 30 Minuten zu Fuß erreichbar.

Insgesamt bietet Marburg-Cappel für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und angenehm alltagsnahes Wohnumfeld mit überzeugender Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 26064033 - 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: 26064033 - 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