

Marburg

# Immobilie mit sehr viel Platz und Potential!

Objektnummer: 24064009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210,56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 653 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24064009 - 35043 Marburg

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

Objektnummer: 24064009 - 35043 Marburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24064009	Kaufpreis	390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210,56 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Zimmer	9	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1983	Ausstattung	Terrasse
Stellplatz	2 x Garage		

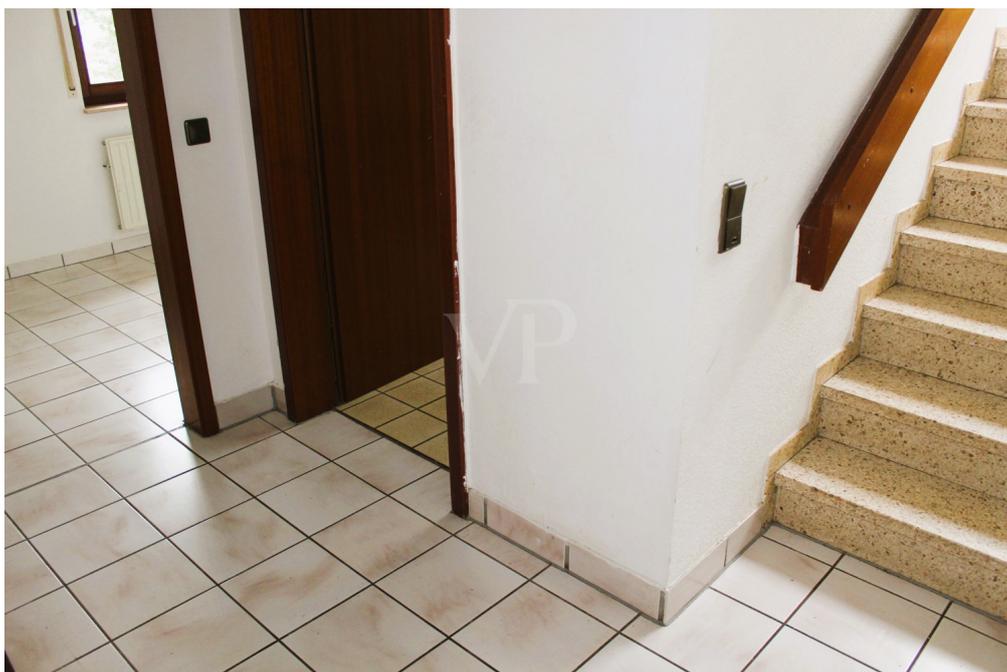
Objektnummer: 24064009 - 35043 Marburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	184.81 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.01.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24064009 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064009 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064009 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064009 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064009 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



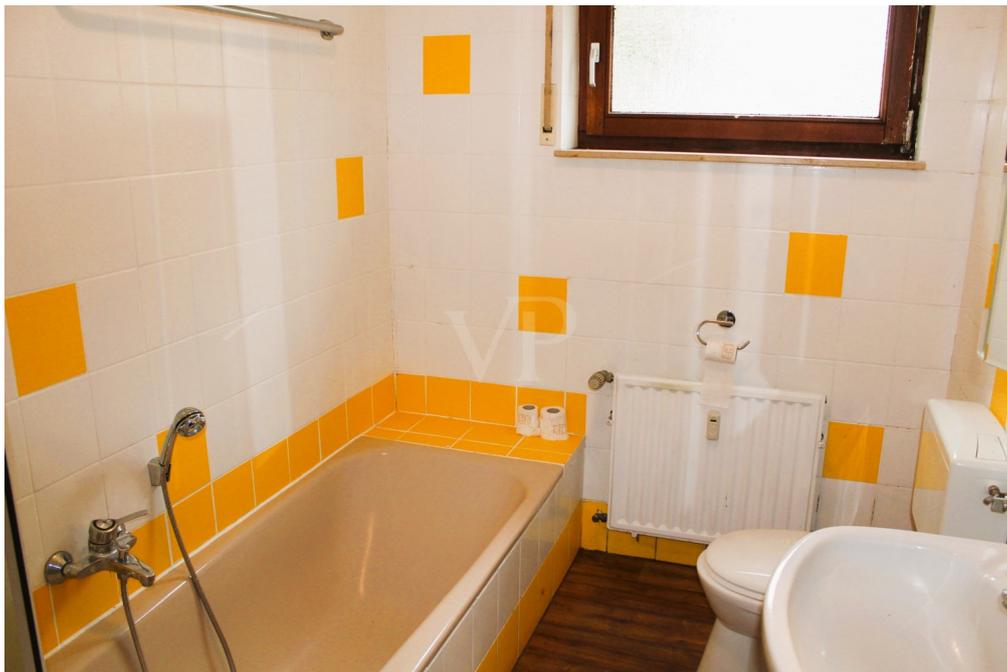
Objektnummer: 24064009 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064009 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064009 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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**

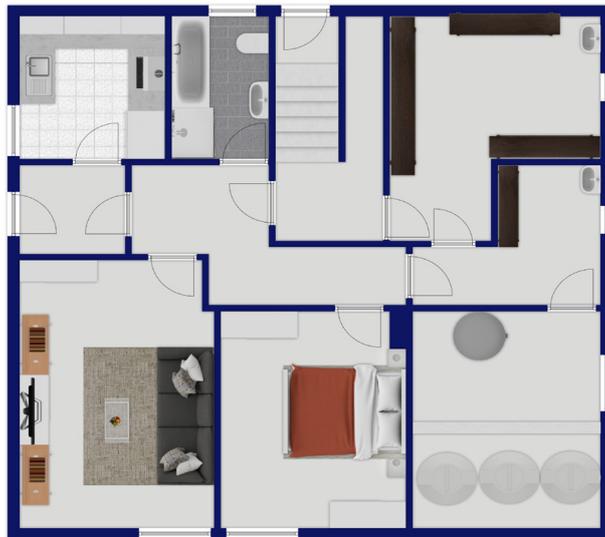
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/marburg-biedenkopf](http://www.von-poll.com/marburg-biedenkopf)

Objektnummer: 24064009 - 35043 Marburg

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, 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: 24064009 - 35043 Marburg

## Ein erster Eindruck

Das sanierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1983 besticht durch eine Wohnfläche von ca. 211 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 653 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer und 3 Badezimmer, die viel Platz für eine Familie bieten. Zudem stehen 2 Terrassen zur Verfügung, um die warmen Sommertage im Freien zu genießen. Das Haus ist mit einer Ölzentralheizung aus dem Jahr 2006 ausgestattet, die für eine gemütliche Wärme in den Wintermonaten sorgt. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung zu schaffen, um flexibel Wohnraum für Gäste oder eine separate Nutzung zu ermöglichen. Zur Immobilie gehören zudem 2 Fertiggaragen, die genügend Platz für Fahrzeuge bieten. Der Garten lädt zum Verweilen ein und bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Privatweg führt zum Haus, was für zusätzliche Privatsphäre sorgt. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, da es sich in einer ruhigen Wohngegend befindet und dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist einfach, bietet jedoch mit einigen Renovierungsarbeiten viel Potenzial zur individuellen Gestaltung nach eigenen Wünschen. Insgesamt handelt es sich bei diesem Einfamilienhaus um eine Immobilie mit einem großzügigen Grundstück und ausreichend Platz für eine Familie. Durch die Möglichkeit einer Einliegerwohnung sowie der Nähe zu öffentlichen Einrichtungen eignet sich das Haus ideal als langfristige Investition für eine Familie, die Wert auf Individualität legt und die Immobilie nach ihren Vorstellungen gestalten möchte.

Objektnummer: 24064009 - 35043 Marburg

## Ausstattung und Details

Einliegerwohnung  
3 Bäder  
Ölzentralheizung aus 2006  
2 Fertiggaragen  
Garten  
Privatweg

Objektnummer: 24064009 - 35043 Marburg

## Alles zum Standort

In begehrter Wohnlage von Marburg-Cappel. Helle und sonnige Lage an der Nordseite mit Sonneneinstrahlung von Osten und Westen. Bis zum Sonnenuntergang ganzjährig gute Lichtverhältnisse in den Innenräumen. Sie wohnen ruhig und doch zentral in angenehmer Nachbarschaft in einer der begehrtesten und beliebtesten Innenstadtlagen Marburgs. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen. Arztpraxen, Apotheken und das nahe gelegene Universitätsklinikum mit modernster Diagnostik sind nur wenige Minuten entfernt. Marburg ist geprägt vom studentischen Leben der traditionsreichen Universität und der historischen Altstadt mit dem fast 500 Jahre alten Rathaus und dem weithin sichtbaren Landgrafenschloss. Zum besonderen Charme der Stadt tragen auch die vielen kleinen Studentenkneipen, Bars und Cafés bei. Auch kulturell hat Marburg einiges zu bieten. Hier befinden sich z.B. das Hessische Landestheater Marburg, Museen, aber auch viele Bibliotheken, Kinos und vieles mehr. Kindergärten, Grundschulen, alle weiterführenden Schulen und eine international renommierte Universität bieten Ihren Kindern die bestmögliche Ausbildung und bereiten sie auf den Start ins Berufsleben vor. Über die Bundesstraße B3 sind Gießen, Kassel, die Autobahnen A5 und A45 sowie Frankfurt und der internationale Flughafen Rhein-Main schnell zu erreichen. Hier will man leben, nicht nur heute, sondern auch in Zukunft!

Objektnummer: 24064009 - 35043 Marburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 184.81 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24064009 - 35043 Marburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf  
E-Mail: [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)