

Marburg / Cappel

# Zeitlos, Stilvoll & vielseitiges Haus auf einem großen Grundstück!

Objektnummer: 26064007



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.219 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26064007	Kaufpreis	690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 183 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Baujahr	1958	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	340.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.04.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

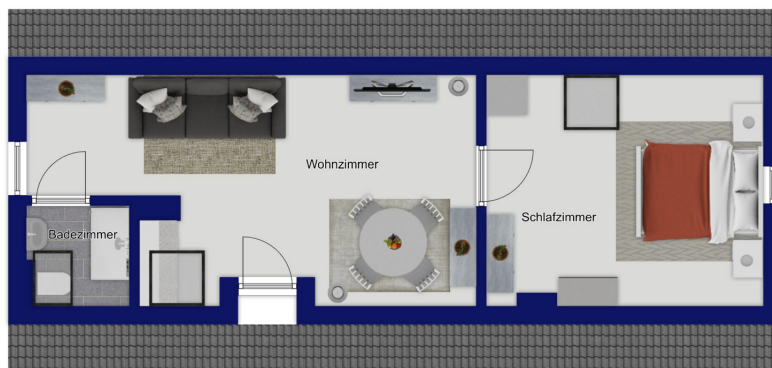
Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

## Grundrisse





www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel**

## Ein erster Eindruck

Dieses klassische und zeitlose Zweifamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Grundstücksfläche von etwa 1.219 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche der zwei Wohnungen von ca. 183 m<sup>2</sup>, sowie weitere als Wohnflächen genutzte Räumlichkeiten.

Die Immobilie wurde im Jahr 1958 in massiver Bauweise errichtet. Über die Jahre hinweg wurde das Anwesen gepflegt und ermöglicht verschiedene Nutzungskonzepte – sowohl für Familien, als auch für diejenigen, die nach mehreren Wohneinheiten oder zusätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Mit großzügig und flexibel nutzbaren Zimmern und 4 Bädern bietet das Haus ein perfektes Raumangebot. Die Aufteilung und Gestaltung der Räume gewährleisten Flexibilität und viele individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Der ausgebauter Spitzboden, der als kleine Wohnung diente, kann ideal als Gästewohnung, Büro oder als Rückzugsort genutzt werden, es besteht ein Platzangebot im Rahmen von einem Badezimmer, Wohnraum mit kleiner Küche, sowie ein separates Schlafzimmer, diese Flächen wurden nicht in die angegebene Wohnfläche eingerechnet und bestehen zusätzlich zur Wohn- & Nutzfläche.

Die Kellerräume des Hauses ergänzen das Raumangebot. Im Untergeschoss befindet sich nicht nur ein weiterer Raum, der sich hervorragend als Hobby- oder Gästezimmer eignet, sondern auch ein Badezimmer. Diese Ebene eröffnet interessante Nutzungsperspektiven.

Das Anwesen zeichnet sich besonders durch sein großes Grundstück mit altem Baumbestand aus. Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und lädt zur Erholung im Grünen ein. Die überdachte Terrasse, die als Wintergarten ausgebaut ist und von drei der vier Seiten umschlossen ist, sowie der Balkon sorgen für zusätzlichen Platz im Außenbereich.

Eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2000 mit einem Brenner aus 2023 sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Ergänzend dazu wurde im gleichen Jahr eine Solaranlage zur Brauchwassererwärmung installiert, wodurch der Energieverbrauch optimiert werden kann. Dies stellt einen klaren Vorteil hinsichtlich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit dar.

Die Substanz des Gebäudes bietet eine wertvolle Grundlage für individuelle Pläne nach eigenen Vorstellungen. Ebenso verfügt das Haus über eine Garage, sowie einem massiv erbauten Gartenhaus als Abstellmöglichkeit für Gartengeräte.

Die massive Bauweise überzeugt durch Beständigkeit und ermöglicht Ihnen langfristiges

**Wohnen.** Durch die Möglichkeit, mehrere Wohneinheiten zu realisieren, eignet sich diese Immobilie sowohl für größere Familien als auch für Mehrgenerationenhaushalte oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Hier genießen Sie ausreichend Platz zur Entfaltung und zur Verwirklichung eigener Wohnideen.

Zusammenfassend präsentiert sich dieses freistehende Haus als vielseitiges Anwesen auf einem äußerst ansprechenden Grundstück. Es bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und verschiedene Optionen der Nutzung. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Möglichkeiten, die dieses Anwesen bietet, und entdecken Sie die Vorzüge eines klassischen und zugleich flexiblen Wohnkonzepts in einem attraktiven Umfeld.

**Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel**

## **Ausstattung und Details**

**Sehr schönes Grundstück**

**Klassisches & zeitloses Anwesen mit Stil**

**Großes Grundstück mit großem Garten und altem Baumbestand**

**Mehrere Wohneinheiten möglich**

**überdachte Terrasse/Wintergarten & Balkon**

**Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen**

**Spitzboden als kleine Wohnung zusätzlich ausgebaut -**

**zusätzliche Wohnfläche ca. 40m<sup>2</sup> im Dachgeschoss**

**Voll unterkellert 1 Raum als Hobby- oder Gästezimmer nutzbar (11m<sup>2</sup>)**

**Badezimmer ist im Untergeschoss ebenfalls vorhanden**

**Ölzentralheizung aus 2000 / Brenner 2023**

**Solaranlage zu Brauchwassererwärmung aus 2000**

**Garage**

**Gartenhaus / als Abstellmöglichkeit**

**Vielseitiges Anwesen, solide & massive Bauweise**

**Vielseitige Nutzung möglich im Hinblick auf die möglichen Einheiten**

**Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel**

## **Alles zum Standort**

Marburg-Cappel besticht durch seine lebendige universitätsgeprägte Atmosphäre, die eine harmonische Verbindung von Tradition und Moderne schafft. Die Stadt überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl eine verlässliche Verkehrsanbindung als auch hochwertige Bildungs- und Gesundheitsangebote umfasst. Dank der stabilen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Premiumsegment, präsentiert sich Marburg als ein sicherer und zukunftsorientierter Standort mit wachsendem Wertpotenzial. Familien profitieren hier von einer sicheren Umgebung und einer lebendigen Gemeinschaft, die das Leben angenehm und bereichernd gestaltet.

Die unmittelbare Umgebung bietet für Familien ein besonders einladendes Umfeld: Zahlreiche Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar, angefangen bei der Erich Kästner-Schule, die nur etwa eine Minute zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu Kindergärten wie dem „Kindergarten am Teich“ in nur fünf Minuten Entfernung. Auch weiterführende Schulen und Fachschulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders komfortabel macht. Die Nähe zu Bushaltestellen wie der Erich-Kästner-Schule (2 Minuten zu Fuß) und dem Bahnhof Marburg Süd (19 Minuten zu Fuß) garantiert zudem eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für die Gesundheit Ihrer Familie stehen renommierte Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe bereit: Das Zentrum für Interdisziplinäre Schmerztherapie und eine Fachärztin für Allgemeinmedizin sind bereits nach etwa drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Apotheke zum Frauenberg in nur fünf Gehminuten. Ergänzt wird das Angebot durch Pflegeeinrichtungen und Kliniken, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Parks und Spielplätzen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie in kulturellen Einrichtungen wie dem Bürgerhaus Cappel, das nur zwei Gehminuten entfernt liegt. Für kulinarische Momente sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in einem Radius von etwa zehn bis zwanzig Minuten zu Fuß locken.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein erfülltes Familienleben: eine sichere, kinderfreundliche Umgebung mit exzellenten Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier findet Ihre Familie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem sie wachsen, gedeihen und gemeinsam schöne Momente erleben kann.

**Objektnummer: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel**

## Weitere Informationen

**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: 26064007 - 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](mailto:marburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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