Marburg / Cappel

Immobilie in guter Lage: Großzügig, vielseitig nutzbar und mit besonderer Architektur

Objektnummer: 25064018

KAUFPREIS: 690.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 273 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 977 m²

Objektnummer: 25064018 - 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: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Auf einen Blick

Objektnummer	25064018
Wohnfläche	ca. 273 m²
Zimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	1968

Kaufpreis	690.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.07.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	190.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie

Objektnummer: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie

Objektnummer: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie

Objektnummer: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie

Objektnummer: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie

Objektnummer: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie

Objektnummer: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie

Objektnummer: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie

Objektnummer: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie

Objektnummer: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie

Objektnummer: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie

Objektnummer: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Die Immobilie

Objektnummer: 25064018 - 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

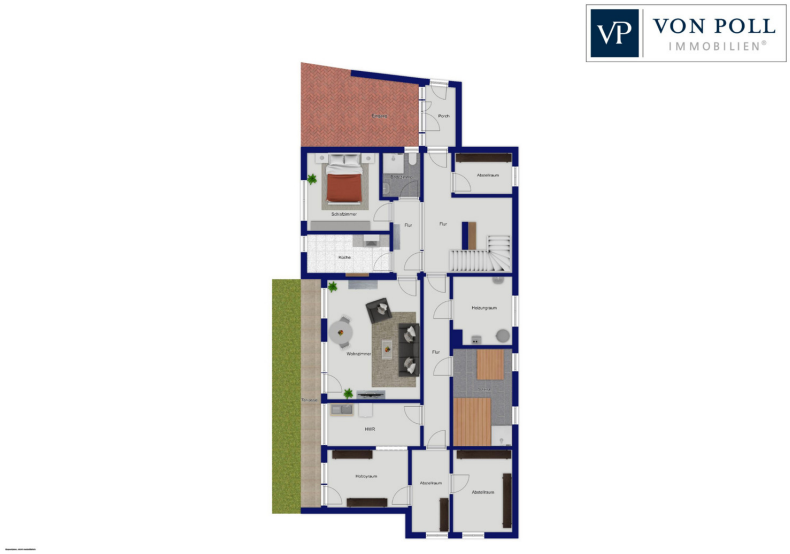
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

Objektnummer: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Grundrisse



VON POLL
IMMOBILIEN®

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: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser reizvollen & vielseitigen Immobilie, welche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 977 m² eine Wohnfläche von etwa 273 m² bietet. Das Haus, ursprünglich 1968 erbaut, überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit 10 Zimmern und 3 Badezimmern.

Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre stetig erweitert und modernisiert. So erfolgte 1976 eine Aufstockung in Holzständerbauweise, die zusätzlichen Wohnraum schuf. 1983 wurde der bestehende Garagenbereich um zwei Zimmer erweitert, die in den kalten Monaten mit einem Kachelofen wohlige Wärme bieten.

Der Balkon des Hauses wurde 1999 in einen Wintergarten umgewandelt und mit einer Heizung ausgestattet, wodurch ganzjährig ein angenehmes Raumklima herrscht. Eine umfassende Dachsanierung fand 2012 statt, bei der engobierte Ziegel sowie eine neue Dämmung eingesetzt wurden. Die Heizungsanlage wurde 2015 erneuert und die Immobilie mit einer Erdgaszentralheizung beheizt.

Die Immobilie ermöglicht eine flexible Nutzung: Eine Aufteilung in bis zu drei Wohneinheiten ist denkbar, derzeit besteht eine Hauptwohnung in Kombination mit einer Einliegerwohnung. Für künftige Erweiterungen oder Anbauten bietet die Fläche ebenfalls Raum.

Der Außenbereich der Immobilie ist ebenso vielseitig gestaltet. Zwei Terrassen sowie ein Balkon laden zum Verweilen ein und bieten Zugang zu einem terrassierten Garten, der mit viel Liebe für Detail angelegt wurde. Für Gartengeräte steht eine praktische Abstellkammer zur Verfügung.

Die Doppelgarage zeichnet sich durch elektrische Rolltore aus und bietet zusätzlich beheizbaren Raum mit direktem Zugang. Die Immobili bietet sehr viel Stauraum und Nebenflächen zur Nutzung.

Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der soliden Bausubstanz macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für Familien und Investoren, die nach einem gut durchdachten Wohnkonzept suchen. Interessenten haben die Möglichkeit, dieses gepflegte Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzugestalten oder die bereits getätigten Modernisierungen zu genießen.

Die umfassende Ausstattung und der gepflegte Zustand des Hauses tragen dazu bei, dass es sich um eine Immobilie handelt, die sowohl den Anforderungen an modernes Wohnen als auch den Ansprüchen an eine solide Bauweise gerecht wird.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese außergewöhnliche Immobilie bei einer Besichtigung näher kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um sich selbst von der Qualität und den Möglichkeiten dieses großzügigen Einfamilienhauses zu überzeugen.

Objektnummer: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Ausstattung und Details

Aufstockung 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: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Alles zum Standort

In begehrter Wohnlage von Marburg-Cappel mit einem Postkartenausblick über das Lahntal auf die Waldzüge des Tannenbergs und Blick auf Stadt & Schloss.

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: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 190.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
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: 25064018 - 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