Marburg

Herrschaftliches Villenleben für Individualisten & Liebhaber einzigartiger Objekte!

Objektnummer: 25064028

KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 440 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 762 m²

Objektnummer: 25064028 - 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: 25064028 - 35037 Marburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25064028
Wohnfläche	ca. 440 m²
Zimmer	14
Badezimmer	3
Baujahr	1898
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1986
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25064028 - 35037 Marburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25064028 - 35037 Marburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25064028 - 35037 Marburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25064028 - 35037 Marburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25064028 - 35037 Marburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25064028 - 35037 Marburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25064028 - 35037 Marburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25064028 - 35037 Marburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25064028 - 35037 Marburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25064028 - 35037 Marburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25064028 - 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: 25064028 - 35037 Marburg

Grundrisse

VON POLL IMMOBILIEN®
Balkon
Badezimmer
Büro
Galerie
Begehbarer Kleiderschrank
Elternschlafzimmer
Kinderzimmer

VON POLL IMMOBILIEN®
Ankleideraum
Badezimmer
Arbeitsraum
Ankleideraum
Kinderzimmer
Flur
Flur
Wohnzimmer
Schlafzimmer

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: 25064028 - 35037 Marburg

Ein erster Eindruck

Diese eindrucksvolle Villa aus dem Jahr 1898 präsentiert sich als ein einzigartiges Einzelkulturdenkmal und vereint historischen Charme mit modernen Wohnstandards. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 440 m² auf einem Grundstück von ca. 762 m² und eignet sich hervorragend für individuelle Wohnkonzepte, sowie anspruchsvolles Wohnen mit viel Raum für Familie, Gäste und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Anwesens beeindruckt die herrschaftliche Architektur, akzentuiert durch aufwendig gestaltete Sandsteingeländer an den Balkonen und eine Bauweise mit vielen liebevoll erhaltenen Details. Der von dem bekannten Marburger Architekt Oesterle begleitete Sanierungsprozess von 1986 sicherte den Erhalt wertvoller Bausubstanz und ermöglichte zugleich eine zeitgemäße Ausstattung. So wurden bei der Sanierung hochwertige Parkettböden verlegt, die Dacheindeckung mit Naturschiefer erneuert und der Dachboden zusätzlich gedämmt u.v.m. Die denkmalgeschützte Villa verfügt über Isoglasfenster aus Holz mit Sprossen und Rollläden, wodurch hohe Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima gewährleistet werden. Die 14 Zimmer verteilen sich auf mehrere Etagen und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Wohn-, Arbeits- oder Gästezimmer. Im repräsentativen Wohnzimmer sorgt ein eleganter Kaminofen für gemütliche Stunden, während der angrenzende Wintergarten zu entspannten Momenten einlädt und den Blick in den gepflegten Garten eröffnet. Für Wellnessliebhaber steht eine private Sauna zur Verfügung. Eine Schwimmhalle ist aktuell überbaut, lässt sich jedoch vielseitig nutzen und bietet zusätzlichen Platz für Freizeitgestaltung oder Bewegung. Besonders praktisch sind die zwei hintereinanderliegenden Garagen, die Platz für Fahrzeuge oder zusätzliche Abstellmöglichkeiten bieten.

Die außergewöhnliche Lage der Immobilie unterstreicht die Individualität des Angebots: Umgeben von ansprechender Bebauung genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, kulturelle Einrichtungen und öffentliche Verkehrsanbindungen bequem erreichbar sind. Dieses Angebot richtet sich an Liebhaber historischer Architektur, die Wert auf ein exklusives Wohnumfeld, sorgfältige Sanierung und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Die Kombination aus Einzelkulturdenkmal, großzügigen Räumen und innovativen Ausstattungsmerkmalen schafft beste Voraussetzungen für individuelles Wohnen mit Stil und Anspruch.

Die Villa ist ab sofort verfügbar und steht für eine zeitnahe Übergabe bereit. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von diesem einzigartigen Objekt – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25064028 - 35037 Marburg

Ausstattung und Details

Wintergarten
Balkone mit Sandsteingeländer
Herrschaftliche Villa
Kaminofen im Wohnzimmer
Küche mit Einbauküche
Erdgaszentralheizung aus 1997
Hochwertig saniert 1986, Architekt Oesterle hat die Kernsanierung begleitet
Isoglasfenster aus Holz mit Sprossen und Rollläden
Ankleide inkl. Einbauschränke
Hochwertige Parkettböden
Einzelkulturdenkmal
2 Garagen (hintereinander)
Einzigartige Lage
Wunderschönes Objekt
Viel liebe zum Detail
Hochweritig saniert
Induviduelles Wohnen
Liebhaberobjekt
Hrrschaftlich und wunderbar
Schwimmhalle (aktuell überbaut)
Sauna
Massiv erbaut
Dacheindeckung in 1986 mit Naturschiefer erneuert
Dachboden in 1986 gedämmt
sofort für Sie verfügbar

Objektnummer: 25064028 - 35037 Marburg

Alles zum Standort

Marburg besticht als ein charismatischer Immobilienstandort, der durch seine ausgewogene Mischung aus historischer Eleganz und moderner Infrastruktur überzeugt. Die Stadt vereint eine renommierte Universitätslandschaft mit einem florierenden Gesundheits- und Biotechnologiesektor und bietet somit ein nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial. Dabei präsentiert sich Marburg mit einer hohen Lebensqualität, einem sicheren Umfeld und einer exzellenten Verkehrsanbindung, die sowohl urbane Annehmlichkeiten als auch naturnahe Rückzugsorte harmonisch miteinander verbindet.

Inmitten dieses facettenreichen Stadtbildes entfaltet sich ein Lebensstil, der anspruchsvollen Bewohnern höchsten Komfort und exklusive Privatsphäre ermöglicht. Die unmittelbare Nähe zu kulturellen Highlights, stilvollen Parks und erstklassigen Freizeitangeboten schafft ein Ambiente, das sowohl Ruhe als auch Inspiration schenkt. Hier erlebt man eine Symbiose aus Tradition und zeitgemäßer Lebensart, die das Wohnen zu einem besonderen Erlebnis macht.

Das vielfältige Angebot an exquisiten Freizeitmöglichkeiten umfasst renommierte Sporteinrichtungen wie die Sporthalle Emil-von-Behring-Schule und das moderne Fitnessstudio McFit, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für kulturelle Erlebnisse laden die Freilichtbühne im Schlosspark sowie die KunstWerkStatt ein, die mit ihrem anspruchsvollen Programm das kulturelle Herz der Stadt schlagen lassen. Die umliegenden Parks, darunter der malerische Schlosspark und der Friedrichsplatz, bieten elegante Rückzugsorte für entspannte Stunden im Grünen – alles bequem in einem Radius von fünf bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar.

Auch kulinarisch präsentiert sich Marburg von seiner feinsten Seite: Exklusive Restaurants wie Mon Ami und das Ahrens Restaurant verwöhnen mit erlesener Küche, während charmante Cafés wie La Manufacture d'Anouk und das Café Franz zu genussvollen Momenten einladen. Bars wie das Café Barfuß und U14 runden das Angebot mit stilvoller Atmosphäre ab, sodass sich hier anspruchsvolle Genießer rundum verwöhnen lassen können.

Die hervorragende medizinische Versorgung mit renommierten Fachärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe garantiert ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch mehrere Buslinien in nur zwei Gehminuten optimal gewährleistet, während die Bahnhöfe Marburg Süd und Marburg (Lahn) in etwa 18 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind, was eine ausgezeichnete Erreichbarkeit der Metropolregionen sichert.

Für den anspruchsvollen Luxusliebhaber bietet Marburg somit eine unvergleichliche Kombination aus exklusivem Wohnambiente, kultureller Vielfalt und erstklassiger Infrastruktur. Diese Lage verspricht nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch eine Investition in Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Objektnummer: 25064028 - 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: 25064028 - 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