

Marburg / Marbach

# Familienhaus mit herrlichem Ausblick und schönem Garten

Property ID: 24064007



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

**PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 309 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## At a glance

Property ID	24064007	Purchase Price	520.000 EUR
Living Space	ca. 175 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	6	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1977		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ERDGAS_LEICHT	Final Energy Demand	246.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.03.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## The property



Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## The property



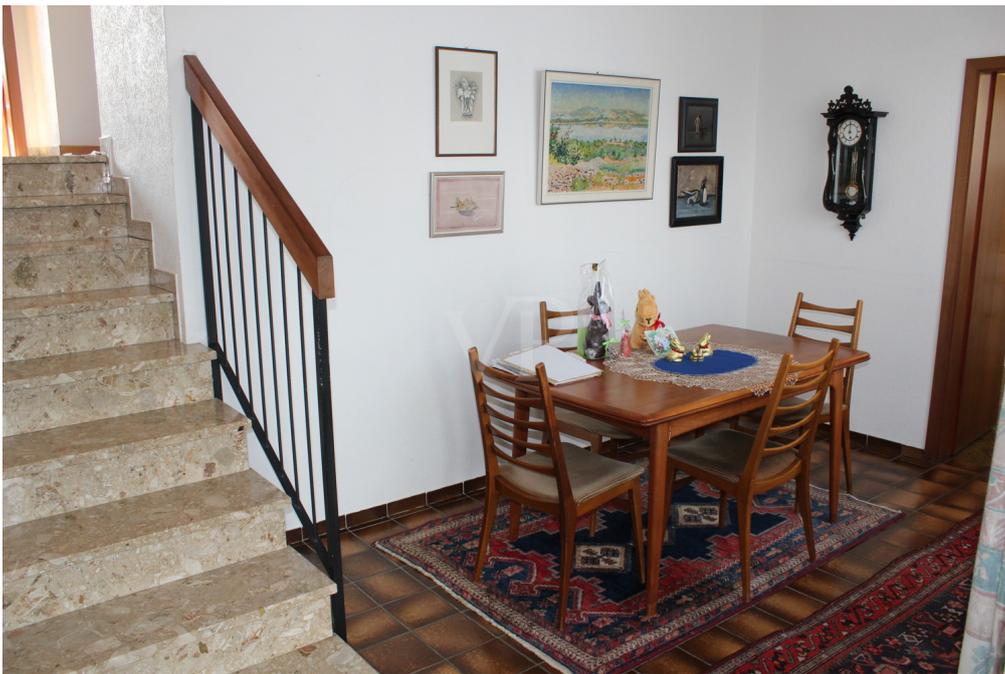
Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## The property



Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## The property



Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## The property



Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## The property



Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## The property



Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## The property



Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## The property



Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## The property



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

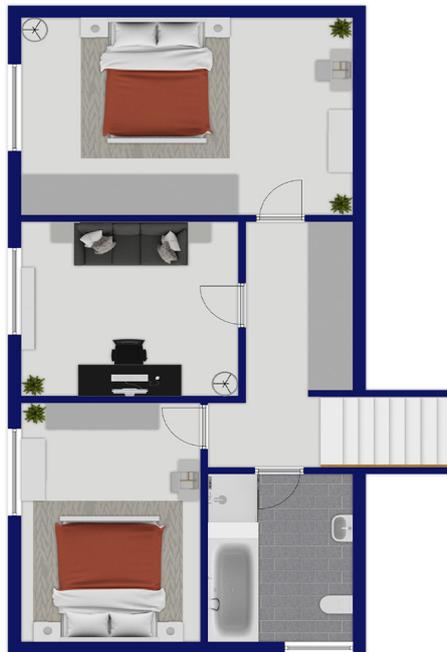
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## A first impression

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 bietet auf ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für eine Familie. Mit insgesamt 6 Zimmern sowie 2 Bädern und einem großen Hobbyraum haben Sie auf mehreren Ebenen viel Platz für Ihre Familie. Durch die Split-Level-Bauweise ist das Haus besonders charmant und bietet eine großzügige Raumaufteilung. Sie betreten die Immobilie und befinden sich im Herzstück des Hauses mit einem gemütlichen, offen gestalteten Essbereich, einer separaten Küche und einem Gäste-WC. Von dort geht es ein paar Stufen hinunter in das großzügige und helle Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum Balkon. Genießen Sie die herrliche Aussicht und den großen Balkon, der mit seinem unverbaubaren Blick zum Verweilen einlädt. Im Dachgeschoss befindet sich der private Bereich mit Bad und drei weiteren Räumen, die als Schlaf- und Kinderzimmer genutzt werden können. Im Zwischengeschoss befinden sich praktische Abstellräume und im Untergeschoss ein großer Hobbyraum mit Kaminanschluss, der vielseitig nutzbar ist und Zugang zur Gartenterrasse bietet. Der Heizungsraum mit Waschküche rundet das Raumangebot im Haus ab, eine weitere praktische Abstellmöglichkeit befindet sich unter der Garage, die vom Garten aus zugänglich ist. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 309 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das mit einem schönen Garten und einer gepflasterten & überdachten Terrasse zum Entspannen im Freien einlädt. Die Ausstattung ist sehr gepflegt. Das Wohnhaus wird über eine Erdgas-Zentralheizung mit Wärme versorgt, die Installation einer Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlage ist denkbar. Die Ziegeldeckung des Hauses wurde 2016 erneuert, so dass sich das Haus in einem sehr guten Zustand befindet. Weitere Annehmlichkeiten sind eine Garage und der sehr gepflegte Garten. Das Haus besticht zudem durch seine ruhige und sonnige Lage in einer beliebten Wohngegend. Alles in allem präsentiert sich die Immobilie als charmantes und gemütliches Zuhause für eine Familie, die eine gepflegte und gut ausgestattete Immobilie in ruhiger Lage sucht. Lassen Sie sich dieses schöne Haus nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## Details of amenities

- Split - Level
- Erdgasheizung aus 1985
- sehr gepflegter Zustand
- Ziegeleindeckung in 2016 erneuert
- Holz-Isoglasfenster
- schöner Garten
- 1 Garage
- sehr gepflegter Zustand
- Kaminofen
- Einbauküche
- Terrasse
- Balkon
- Garten

Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## All about the location

Ruhig, zentral in Marburg - in begehrter Marburger Wohnlage. 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!

Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 246.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Property ID: 24064007 - 35041 Marburg / Marbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)