

**Marburg / Cappel**

# **Property in a good location: Spacious, versatile and with distinctive architecture**

**Property ID: 25064018**



**PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 273 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 977 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

- **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: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25064018</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>690.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 273 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>10</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1968</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	190.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.07.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1968

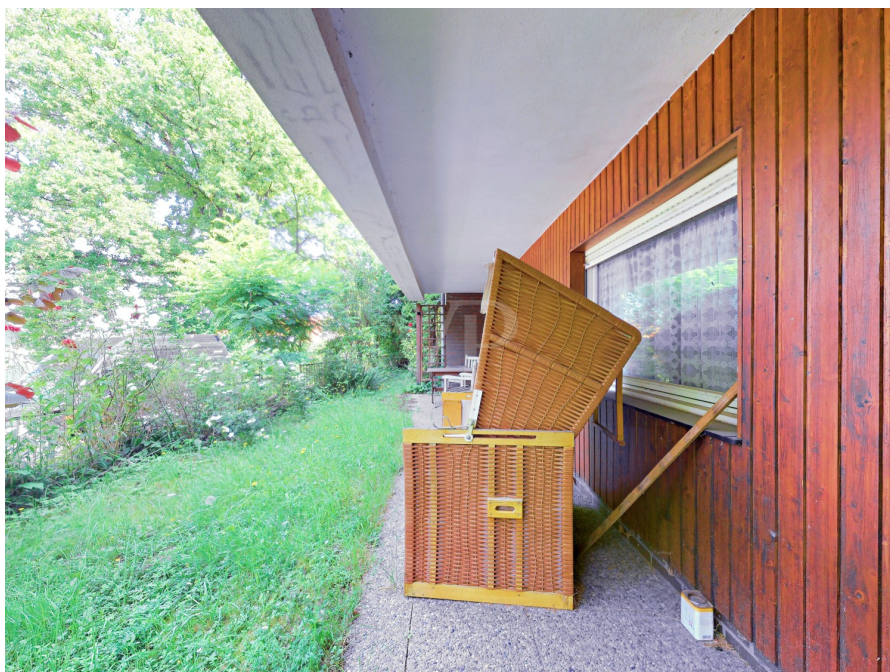
Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## The property



Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## The property



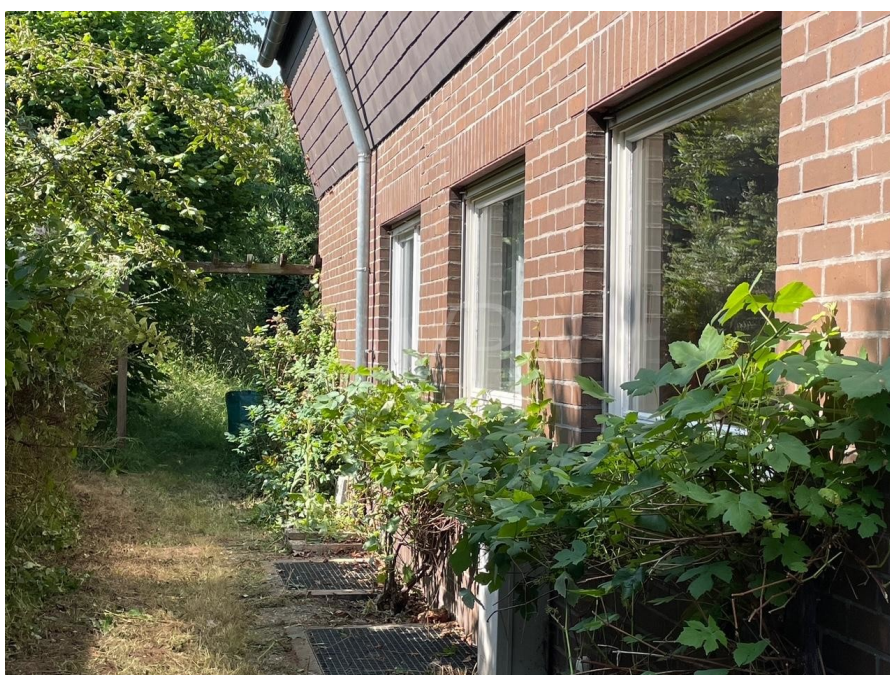
Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## The property



Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## The property



Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## The property



Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## The property



Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## The property



Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## The property



Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## The property



Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## The property



Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## The property



Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## The property



Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## 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: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Floor plans





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: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## **A first impression**

Welcome to this charming and versatile property, situated on a generous plot of approximately 977 m<sup>2</sup> and offering around 273 m<sup>2</sup> of living space. Originally built in 1968, the house boasts a well-designed layout with 10 rooms and 3 bathrooms. The property has been continuously expanded and modernized over the years. In 1976, a timber-framed extension was added, creating additional living space. In 1983, the existing garage area was enlarged to include two rooms, which offer cozy warmth during the colder months thanks to a tiled stove. The balcony was converted into a conservatory in 1999 and equipped with heating, ensuring a comfortable indoor climate year-round. A comprehensive roof renovation was carried out in 2012, including the installation of engobed tiles and new insulation. The heating system was replaced in 2015, and the property is now heated by a natural gas central heating system. The property offers flexible usage options: A division into up to three residential units is conceivable; currently, there is a main residence combined with a separate apartment. The space also offers room for future extensions or additions. The exterior of the property is equally versatile. Two terraces and a balcony invite you to relax and provide access to a terraced garden, landscaped with meticulous attention to detail. A practical storage room is available for garden equipment. The double garage features electric roller doors and offers additional heated space with direct access. The property provides ample storage and utility space. The combination of generous living space, versatile usage possibilities, and solid construction makes this property a special opportunity for families and investors seeking a well-designed living concept. Prospective buyers have the option of further developing this well-maintained house according to their own preferences or enjoying the modernizations already completed. The comprehensive features and well-maintained condition of the house make it a property that meets both the demands of modern living and the requirements of solid construction. Take the opportunity to get to know this exceptional property better during a viewing. Arrange an appointment today to see for yourself the quality and potential of this spacious detached house.

**Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## **Details of amenities**

**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**

**Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## **All about the location**

**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!**

**Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 190.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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