

Marburg / Wehrshausen

# A diverse property with a lovely garden and views from a large plot of land!

*Property ID: 25064025*



PURCHASE PRICE: 530.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.406 m<sup>2</sup>

Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

- 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: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## At a glance

|                      |              |                       |                                                                           |
|----------------------|--------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25064025     | Purchase Price        | 530.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 190 m²   | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof  |                       |                                                                           |
| Rooms                | 7            |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 2            |                       |                                                                           |
| Year of construction | 1965         | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Type of parking      | 2 x Car port | Construction method   | Solid                                                                     |
|                      |              | Equipment             | Terrace, Fireplace, Balcony                                               |

Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 155.30 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 01.03.2034      | Energy efficiency class                              | E                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1965                      |

Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## The property



Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## The property



Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## The property



Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## The property



Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## The property



Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## The property



Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## The property



Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## The property



Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## The property



Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## The property



Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## The property



Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## The property



Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## The property



Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## The property



Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## The property

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

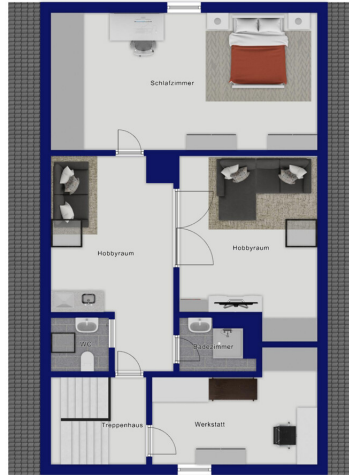
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## 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: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## A first impression

Welcome to this versatile property, offering a generous living space of approximately 190 m<sup>2</sup> spread across two apartments on a plot of approximately 1,406 m<sup>2</sup>, providing numerous possibilities and a comfortable living environment. Built in 1965 using solid construction methods, the property is in excellent condition. Located in a quiet cul-de-sac on the edge of town, it boasts a pleasant neighborhood and beautiful views of the surrounding countryside. The house is divided into three separate units. The clearly structured layout is ideal for families, multi-generational living, combining work and living under one roof, or a combination of owner-occupancy and rental. All units have separate utility costs, allowing for flexible use. The ground-floor apartment comprises approximately 80 m<sup>2</sup> and features a light-filled living area with a beautiful wood-burning stove and high-quality parquet flooring. Two terraces invite you to enjoy the outdoors. The kitchen is practically laid out, and the bathroom was completely renovated in 2014. During the modernization, the windows and radiators were also replaced. Upstairs, a living unit of approximately 109 m<sup>2</sup> is available. A large living room with access to the balcony and direct access to the garden provides ample space for the residents. The bathroom was renovated in 2010, and all windows on this floor were also replaced. The living spaces are generously proportioned and offer plenty of room for individual living preferences. The attic offers additional potential: Currently, it houses a toilet, a shower, a large hobby room, and a spacious bedroom with practical built-in wardrobes. This area requires renovation and is not included in the stated living area, but offers numerous expansion possibilities. A solid double carport, several terraces, and a balcony complete the property. The grounds are well-maintained and expansive – an attractive cottage garden has been created, ideal for self-sufficiency and gardening enthusiasts. Fruit trees enhance the property, and pathways connect the various garden areas. Further features include modern central heating and exterior insulation, ensuring energy efficiency. The house is located in a quiet cul-de-sac with little through traffic, making it particularly appealing to families who value a secure environment. This property offers numerous design possibilities and expansion potential – whether for communal family life, living and working under one roof, or as an interesting multi-generational project. A viewing appointment is highly recommended to discover its unique advantages firsthand. Please contact us for further information or to schedule a viewing.

Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Details of amenities

Wohnung Erdgeschoss ca. 80m<sup>2</sup>  
mit 2 Terrassen & Kaminofen  
Badezimmer 2014 saniert  
Fenster erneuert / Heizkörper erneuert  
Parkettböden  
Wohnung Obergeschoss ca. 109 m<sup>2</sup>  
mit Balkon & Zugang zum Garten  
Fenster erneuert  
Badezimmer 2010 saniert  
Parkettböden  
Dachgeschoss  
aktuell eine WC, eine Dusche  
großer Hobbyraum  
Schlafzimmer mit Einbauschränken  
dieser Bereich ist renovierungsbedürftig und nicht in die angegebene Wohnfläche eingerechnet  
Aktuell 3 Wohneinheiten, alle Einheiten separiert hinsichtlich der Nebenkosten  
Massiver Doppelcarport  
Terrassen  
Balkon  
Großes Grundstück in Randlage mit Ausblick  
Sackgassenlage, ruhige Lage  
Erweiterungspotential  
Außendämmung angebracht  
Obstbäume auf dem Grundstück  
Bauerngarten vorhanden / ideal für Selbstversorger & Gartenliebhaber  
Gartenanlage mit Wegen angelegt  
Ideal für Familien / Mehrgenerationen / Wohnen & Vermieten / Wohnen & Arbeiten / Wohnprojekte

Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## All about the location

Wehrshausen, ein ruhiger und zugleich lebendiger Stadtteil von Marburg, besticht durch seine hervorragende Verbindung von akademischer Tradition und wirtschaftlicher Stabilität. Die Stadt Marburg, geprägt von der renommierten Universität und einem starken Gesundheits- sowie Pharmasektor, bietet eine erstklassige Infrastruktur und ein sicheres Umfeld. Diese Kombination schafft ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine nachhaltige und lebenswerte Umgebung legen, in der Bildung und Lebensqualität harmonisch zusammenfinden.

In Wehrshausen selbst entfaltet sich ein besonders familienfreundliches Ambiente: Hier genießen Sie die Vorzüge eines naturnahen Wohnens in einer ruhigen Nachbarschaft, die dennoch bestens an das urbane Leben angebunden ist. Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Spielplätzen lädt Kinder zum Entdecken und Spielen ein, während Eltern die Sicherheit und Geborgenheit eines vertrauensvollen Miteinanders schätzen. Die zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten, wie der Kletterwald Marburg oder die idyllischen Angelteiche, fördern eine aktive und gesunde Lebensweise für die ganze Familie.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv, denn die Grundschule in Elnhausen ist in etwa fünf Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich direkt in Marburg und sind gut erreichbar. Auch Kindergärten sind in der Nähe, sodass eine umfassende Betreuung von klein auf gewährleistet ist. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Apotheken und Pflegeeinrichtungen bestens abgesichert, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls gut erreichbar, sodass der Alltag entspannt und komfortabel gestaltet werden kann. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in fußläufiger Entfernung gewährleistet, was eine flexible Mobilität für die ganze Familie sicherstellt.

Wehrshausen vereint somit alle Elemente, die Familien für ein harmonisches und zukunftsorientiertes Leben benötigen: eine sichere, grüne Umgebung, exzellente Bildungs- und Betreuungsangebote sowie eine umfassende Infrastruktur. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche und erfüllte Zukunft zu gestalten.

Property ID: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 155.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## 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)