

Marburg

# Versatile refuge on the edge of the forest with a large garden and views

Property ID: 25064027



**PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 324 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 1.067 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25064027 - 35039 Marburg**

- **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: 25064027 - 35039 Marburg

## At a glance

Property ID	25064027	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 324 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Modernised
Rooms	13	Construction method	Solid
Bathrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Year of construction	1954		
Type of parking	2 x Car port, 2 x Garage		

Property ID: 25064027 - 35039 Marburg

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	229.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.11.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 25064027 - 35039 Marburg

## The property



Property ID: 25064027 - 35039 Marburg

## The property



Property ID: 25064027 - 35039 Marburg

## The property



Property ID: 25064027 - 35039 Marburg

## The property



Property ID: 25064027 - 35039 Marburg

## The property



Property ID: 25064027 - 35039 Marburg

## The property



Property ID: 25064027 - 35039 Marburg

## The property



Property ID: 25064027 - 35039 Marburg

## The property



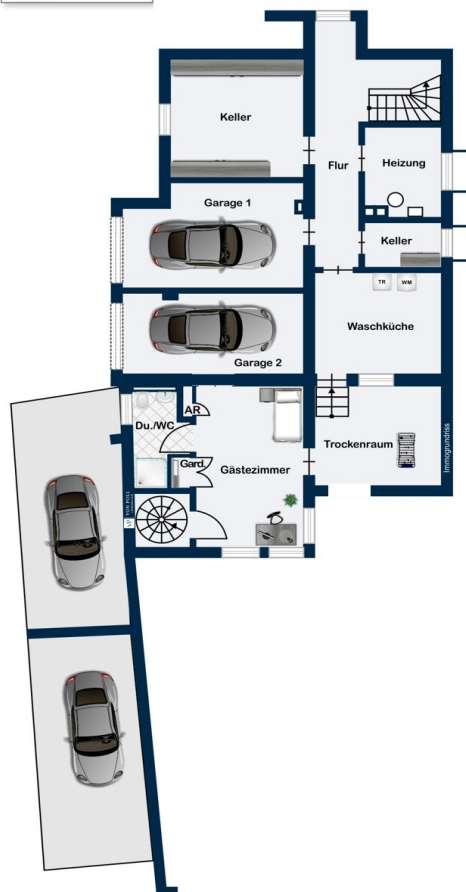
Property ID: 25064027 - 35039 Marburg

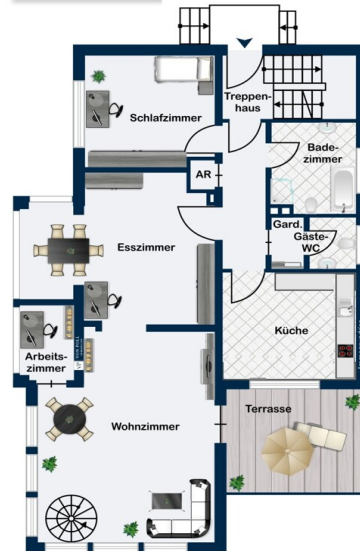
## The property



Property ID: 25064027 - 35039 Marburg

## 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: 25064027 - 35039 Marburg**

## **A first impression**

Welcome to a rare opportunity: This spacious multi-family home combines timeless architecture with a modern, continuously maintained structure and offers versatile usage possibilities. Originally built in 1953, the property was expanded in 1988 with an addition, the construction of a dormer window, and a basement extension. The basement extension could also be used as a separate apartment; currently, this area is integrated into the ground-floor apartment. The two buildings offer a total living area of approximately 324 m<sup>2</sup> and a generous plot of approximately 1,067 m<sup>2</sup>, comprising four units. The property is well-maintained and continuously modernized. The solid construction and classic design lend the house a unique charm. The complex includes three apartments in the main building, one of which spans two floors, and one apartment in the rear building with approximately 59 m<sup>2</sup> of living space. The latter impresses with its cozy character and the ambiance of a holiday home. All units are currently rented and, with their well-designed layouts, cater to a variety of living needs. Each apartment has its own natural gas central heating system. The property offers a total of 13 rooms and 5 well-maintained bathrooms, providing ample design flexibility. Three of the four apartments feature fitted kitchens. Practical details such as two garages and two carports, as well as the full basement, offer additional flexibility for residents and guests. The grounds are beautifully landscaped: several seating areas and pathways invite you to linger, and the large garden provides plenty of space for relaxation and leisure activities. Direct access from the ground floor to the terrace, as well as balconies in the upper apartments, offer pleasant retreats with views of the surrounding greenery. The location on the quiet edge of town, overlooking the adjacent forest, guarantees comfortable living in harmony with nature, whether you plan to live there yourself or are looking for reliable rental income. In summary, this property represents a long-term, stable investment; ongoing modernization ensures its value is maintained and tenant satisfaction is high. The current full occupancy of all four units also provides immediate income and financial security. Experience the multifaceted possibilities of this house for yourself during a viewing – a place where all your housing dreams can become reality. We look forward to hearing from you!

**Property ID: 25064027 - 35039 Marburg**

## **Details of amenities**

**Wohnhaus aus 1953 / Erweiterung 1988 in Form eines Anbaues  
einer Gaube & 2 Carports  
3 Wohneinheiten / davon eine über zwei Etagen  
Terrasse mit Zugang zum Garten  
Balkon  
voll unterkellert  
2 Garagen  
2 Carports  
Isogals Holzfenster aus 1996 in der Hauptsache  
Alle Bäder ab Mitte der 90er saniert  
Ruhig Randlage mit Ausblick  
Waldrandlage & großer Garten  
Sehr gepflegte Anlage Immobilien laufend modernisiert  
Vielseitig nutzbar  
Aktuell sind alle 4 Einheiten vermietet  
Hinterhaus ca. 59 m<sup>2</sup> mit Terrasse  
sehr gemütlich, Flair eines Ferienhauses  
Teilunterkellert mit Erdgaszentralheizung aus 2014  
Fenster 1983/1996 & 2006 erneuert  
Dacherneuerung 1997  
Alle Einheiten mit eigener Erdgaszentralheizung ausgestattet  
Alle Einheiten sehr gut geschnitten 3 der vier Wohnungen mit Einbauküchen ausgestattet  
Gartenanlage hochwertig angelegt mit Sitzplätzen & Wegen  
Solide massive Bauweise mit charmanter & zeitloser Architektur**

**Property ID: 25064027 - 35039 Marburg**

## All about the location

Marburg besticht als lebendige Universitätsstadt mit einer ausgewogenen Mischung aus Tradition und Innovation, die eine hohe Lebensqualität und ein sicheres Umfeld für Familien bietet. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile Bevölkerungsentwicklung, eine exzellente Infrastruktur sowie vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebote. Dank der starken Präsenz der renommierten Philipps-Universität, des Universitätsklinikums und des florierenden Biotechnologiesektors präsentiert sich Marburg als zukunftsorientierter Standort mit hervorragenden Perspektiven für Familien, die Wert auf ein harmonisches und förderndes Umfeld legen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein besonders kinderfreundliches Umfeld vor, das durch zahlreiche Spielplätze wie die Schäferbuche, die nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt, und den idyllischen Ortenbergplatz mit seinen weitläufigen Grünflächen besticht. Die Nähe zu mehreren Schulen, darunter die Schule am Ortenberg in nur zwei Minuten Gehweite, garantiert kurze Wege und eine optimale Vereinbarkeit von Familie und Alltag. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen das Zentrum für Psychische Gesundheit und die Kinder- und Jugendpsychiatrie des Universitätsklinikums, die beide in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine Vielzahl von Fachärzten und Apotheken, die innerhalb von zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind und so ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort gewährleisten.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen wie Tabor und Hans-Sachs-Straße in nur etwa vier Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Marburg (Lahn) in neun Minuten, ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst mobil zu sein. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie das Hessische Landestheater und das Erwin-Piscator-Haus, die kulturelle Highlights bieten und das Familienleben bereichern. Zahlreiche Cafés und Restaurants in fußläufiger Entfernung laden zu entspannten Stunden mit der Familie ein und schaffen Raum für gemeinsame Erlebnisse.

Dieses Umfeld macht Marburg zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine sichere, förderliche und lebendige Gemeinschaft legen, in der Kinder bestens aufwachsen und sich entfalten können. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, naturnahen Rückzugsorten und einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot schafft eine nachhaltige Lebensqualität, die Familien langfristig begeistert und Geborgenheit schenkt.

**Property ID: 25064027 - 35039 Marburg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 229.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25064027 - 35039 Marburg**

## 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)**