

Marburg / Wehrda

Stilvolles Einfamilienhaus am Waldrand mit Wintergarten und Terrassen!

Property ID: 26064020



PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 866 m²

Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

- **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: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

At a glance

Property ID	26064020	Purchase Price	595.000 EUR
Living Space	ca. 177 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1965	Usable Space	ca. 62 m ²
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	02.07.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	229.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

The property



Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

The property



Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

The property



Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

The property



Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

The property



Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

The property



Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

The property



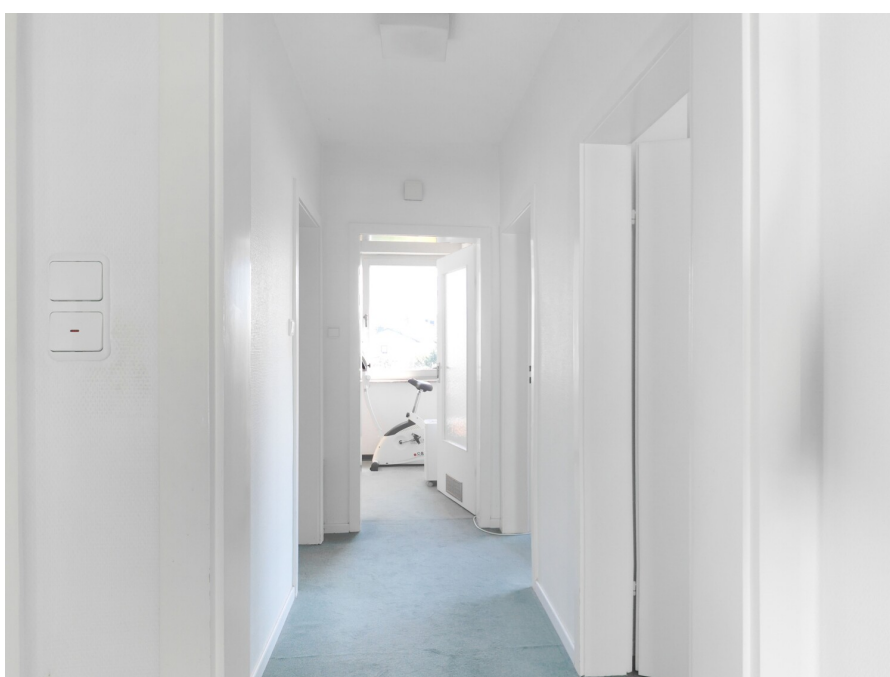
Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

The property



Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

The property



Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Floor plans



Wegweizerplan, nicht maßstabstreu



Kopierplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, 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: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1965, sowie der Anbau aus 1998 präsentiert sich in massiver Bauweise auf einem großzügigen Grundstück von ca. 866 m² in einer ruhigen Randlage von Marburg-Wehrda. Mit einer Wohnfläche von etwa 177 m² und insgesamt sechs Zimmern bietet das Anwesen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Flexibilität legen.

Die Immobilie befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Umfangreiche Renovierungsmaßnahmen wurden 1999 durchgeführt. Die Ziegeleindeckung sowie die Dämmung des Daches stammen aus dem Jahr 2005. Die Ausstattung kann als normal eingestuft werden, bietet jedoch hochwertige Einbauschränke und eine funktionale Einbauküche, die den alltäglichen Komfort unterstützt.

Das Haus besticht durch einen großzügig geschnittenen, hellen Wohnbereich mit großen Fenstern und einem Kaminofen. Die Bodenfliesen in warmen Terrakottatönen sorgen hierbei für ein angenehmes Wohnambiente. Direkt angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Bibliothek oder Arbeitsbereich eignet, ausgestattet mit einem maßgefertigten Bücherregal. Das Esszimmer bietet durch große Fensterfronten einen schönen Ausblick in den Garten und schafft eine angenehme Lichtstimmung.

Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der 1998 ergänzt wurde. Dieser lichtdurchflutete Raum bietet Zugang zu einer großen Terrasse mit schönem Ausblick und lädt dazu ein, das ganze Jahr über den Blick ins Grüne zu genießen.

Die Holz-Isoglasfenster sind ebenfalls im Jahr 1998 erneuert worden und sorgen für eine gute Energieeffizienz. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung mit Warmluftheizung; das Warmwasser wird mit einem Durchlauferhitzer erzeugt.

Im Außenbereich erwartet Sie ein sehr schöner Garten mit angelegten Wegen und einem Wasserlauf. Die Gartenanlage ist durch Sträucher, Bäume und Rasenflächen geprägt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Eine Garage ist vorhanden und bietet einen Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten befinden sich im Untergeschoss des Hauses.

Das Wohnumfeld ist geprägt durch Ruhe und viel Grün, die Randlage sorgt für Privatsphäre, ohne auf eine gute Anbindung an die Infrastruktur von Marburg-Wehrda verzichten zu müssen.

Fazit: Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine gepflegte Substanz, den großzügigen, lichtdurchfluteten Wintergarten mit Terrasse und Garten sowie die ruhige Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Details of amenities

Massive Bauweise 1965 & 1998

Ruhige Randlage

Wintergarten mit großer Terrasse und Ausblick

Große Terrassen im Erdgeschoss

Holz-Isoglasfenster aus 1998

Ziegeleindeckung und Dämmung Dach aus 2005

Ölheizung / Warmluftheizung

Warmwasser mit Durchlauferhitzer

Hochwertige Einbauschränke

Einbauküche

Flexibel nutzbar

Garage

Sehr schöner Garten mit Wegen und Wasserlauf

Abstellräume im Untergeschoss

Gepflegte Immobilie in guter Lage von Marburg-Wehrda

Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

All about the location

Marburg-Wehrda präsentiert sich als ein bevorzugter und familienfreundlicher Wohnstadtteil innerhalb der traditionsreichen Universitätsstadt Marburg. Die Kombination aus stabiler Bevölkerungsstruktur und solider Infrastruktur schafft hier eine besonders lebenswerte Atmosphäre, die von einer verlässlichen Nachfrage getragen wird. Die Nähe zur renommierten Philipps-Universität, dem Universitätsklinikum sowie einem starken öffentlichen Dienst gewährleisten nicht nur eine sichere wirtschaftliche Basis, sondern auch eine hervorragende Anbindung an Bildung und Gesundheit. Wehrda besticht durch seine urbane Wohnqualität inmitten einer überwiegend ländlich geprägten Region, was eine harmonische Balance zwischen Ruhe und lebendigem Alltag ermöglicht. Die gute Sicherheitslage und die vielfältigen kommunalen Investitionen unterstreichen die Attraktivität dieses Standortes für Familien, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld legen.

In Wehrda finden Familien ein besonders einladendes Wohnumfeld vor, das durch seine familienfreundliche Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten besticht. Die ruhigen Wohnstraßen und das gepflegte Ortsbild schaffen eine Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu Schulen und Kindergärten sowie vielfältige Sport- und Spielangebote fördern eine aktive und gesunde Entwicklung. Gleichzeitig bietet die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Marburger Innenstadt und weiterer wichtiger Ziele, was den Alltag für Eltern und Kinder gleichermaßen erleichtert.

Das Bildungsangebot in Wehrda ist für Familien besonders überzeugend: In nur etwa drei bis acht Minuten zu Fuß erreichen Sie die Waldschule Wehrda sowie mehrere Kindertagesstätten wie den Kindergarten Sonnenblume und die Kindertagesstätte Weißer Stein. Diese Einrichtungen gewährleisten eine hochwertige und wohnortnahe Betreuung und Förderung der Jüngsten. Für die Gesundheit der gesamten Familie sorgen zahlreiche Ärzte, Apotheken und das Diakonie-Krankenhaus Wehrda, das in rund 18 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die St. Elisabeth Apotheke und verschiedene Fachärzte sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Freizeitaktivitäten kommen ebenfalls nicht zu kurz: Spielplätze und Sporthallen, wie die Sporthalle der Waldschule, sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Für entspannte Stunden sorgen zudem das Bürgerhaus Wehrda sowie nahegelegene Parks, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Einkaufsmöglichkeiten wie der Gutkauf und der LebensMittelPunkt Wehrda sind bequem in sechs bis elf Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch

mehrere Bushaltestellen, beispielsweise die Haltestelle Sachsenring in nur vier Minuten Fußweg, hervorragend gewährleistet und erleichtert die Mobilität der gesamten Familie.

Für Familien, die ein sicheres, gut angebundenes und lebendiges Umfeld suchen, bietet Marburg-Wehrda eine einzigartige Kombination aus urbaner Lebensqualität, umfassender Infrastruktur und einer herzlichen Gemeinschaft. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Kindern eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

Property ID: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

Other information

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: 26064020 - 35041 Marburg / Wehrda

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com