

Marburg

# Immobilie mit sehr viel Platz und Potential!

*Número de propiedad: 24064009*



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

PRECIO DE COMPRA: 390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210,56 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 653 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

## De un vistazo

Número de propiedad	24064009	Precio de compra	390.000 EUR
Superficie habitable	ca. 210,56 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Método de construcción	Sólido
Habitaciones	9	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baños	3	Características	Terraza
Año de construcción	1983		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	OEL	Demanda de energía final	184.81 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.01.2033	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

## Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

## Una primera impresión

Das sanierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1983 besticht durch eine Wohnfläche von ca. 211 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 653 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer und 3 Badezimmer, die viel Platz für eine Familie bieten. Zudem stehen 2 Terrassen zur Verfügung, um die warmen Sommertage im Freien zu genießen. Das Haus ist mit einer Ölzentralheizung aus dem Jahr 2006 ausgestattet, die für eine gemütliche Wärme in den Wintermonaten sorgt. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung zu schaffen, um flexibel Wohnraum für Gäste oder eine separate Nutzung zu ermöglichen. Zur Immobilie gehören zudem 2 Fertiggaragen, die genügend Platz für Fahrzeuge bieten. Der Garten lädt zum Verweilen ein und bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Privatweg führt zum Haus, was für zusätzliche Privatsphäre sorgt. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, da es sich in einer ruhigen Wohngegend befindet und dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist einfach, bietet jedoch mit einigen Renovierungsarbeiten viel Potenzial zur individuellen Gestaltung nach eigenen Wünschen. Insgesamt handelt es sich bei diesem Einfamilienhaus um eine Immobilie mit einem großzügigen Grundstück und ausreichend Platz für eine Familie. Durch die Möglichkeit einer Einliegerwohnung sowie der Nähe zu öffentlichen Einrichtungen eignet sich das Haus ideal als langfristige Investition für eine Familie, die Wert auf Individualität legt und die Immobilie nach ihren Vorstellungen gestalten möchte.

Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

## Detalles de los servicios

Einliegerwohnung  
3 Bäder  
Ölzentralheizung aus 2006  
2 Fertiggaragen  
Garten  
Privatweg

**Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg**

## Todo sobre la ubicación

In begehrter Wohnlage von Marburg-Cappel. 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!

Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 184.81 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. 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.

Número de propiedad: 24064009 - 35043 Marburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)