

**Marburg / Cappel**

# **Propiedad en buena ubicación: Espaciosa, versátil y con arquitectura distintiva.**

***Número de propiedad: 25064018***



**PRECIO DE COMPRA: 690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 273 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 977 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

- **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: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## De un vistazo

Número de propiedad	25064018	Precio de compra	690.000 EUR
Superficie habitable	ca. 273 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	10	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	3	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1968	Método de construcción	Sólido
		Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	190.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.07.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1968

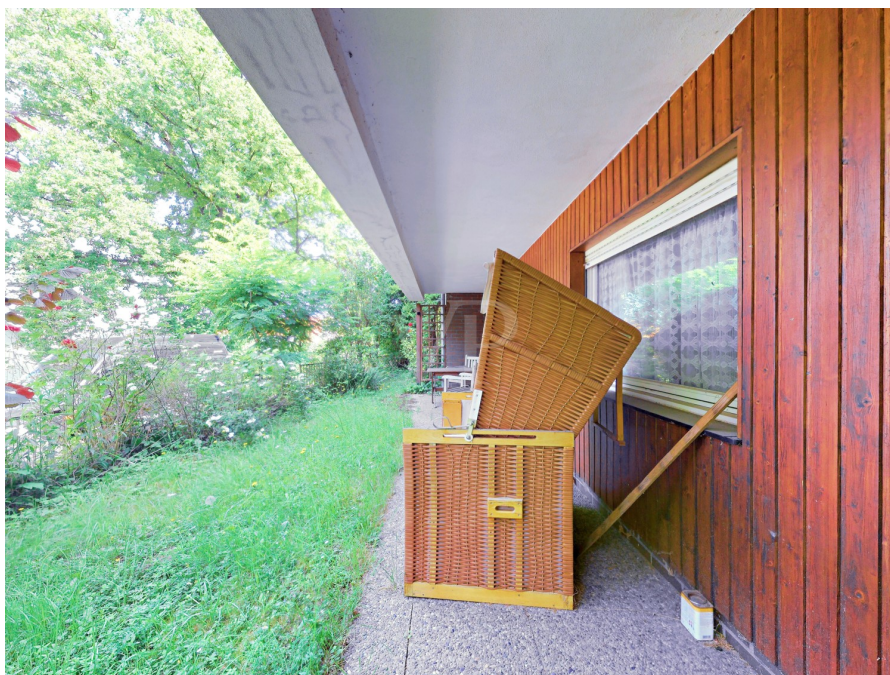
Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propiedad



Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propiedad



Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propiedad



Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propiedad



Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propiedad



Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propiedad



Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propiedad



Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propiedad



Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propiedad



Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propiedad



Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propiedad



Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propiedad



Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## 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: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Planos de planta





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: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Una primera impresión

Bienvenido a esta encantadora y versátil propiedad, situada en una amplia parcela de aproximadamente 977 m<sup>2</sup> y con unos 273 m<sup>2</sup> de espacio habitable. Construida originalmente en 1968, la casa cuenta con una distribución impecable con 10 habitaciones y 3 baños. La propiedad se ha ampliado y modernizado continuamente a lo largo de los años. En 1976, se añadió una ampliación con estructura de madera, creando espacio habitable adicional. En 1983, el garaje existente se amplió con dos habitaciones, que ofrecen una acogedora calidez durante los meses más fríos gracias a una estufa de azulejos. El balcón se convirtió en un invernadero en 1999 y se equipó con calefacción, lo que garantiza un clima interior confortable durante todo el año. En 2012 se realizó una renovación integral del tejado, que incluyó la instalación de tejas engobe y un nuevo aislamiento. El sistema de calefacción se reemplazó en 2015 y la propiedad ahora cuenta con un sistema de calefacción central de gas natural. La propiedad ofrece opciones de uso flexibles: se puede dividir en hasta tres unidades residenciales; Actualmente, la vivienda principal se combina con un apartamento independiente. El espacio también ofrece espacio para futuras ampliaciones o ampliaciones. El exterior de la propiedad es igualmente versátil. Dos terrazas y un balcón invitan a relajarse y ofrecen acceso a un jardín en terrazas, diseñado con meticulosa atención al detalle. Dispone de un práctico trastero para herramientas de jardinería. El garaje doble cuenta con puertas enrollables eléctricas y ofrece espacio adicional con calefacción y acceso directo. La propiedad ofrece amplio espacio de almacenamiento y lavadero. La combinación de generoso espacio habitable, versátiles posibilidades de uso y una sólida construcción la convierte en una oportunidad especial para familias e inversores que buscan un concepto de vivienda bien diseñado. Los posibles compradores tienen la opción de seguir desarrollando esta casa en buen estado según sus preferencias o disfrutar de las reformas ya realizadas. Las completas características y el buen estado de la casa la convierten en una propiedad que cumple tanto con las exigencias de la vida moderna como con los requisitos de una sólida construcción. Aproveche la oportunidad de conocer mejor esta excepcional propiedad durante una visita. Concierte una cita hoy mismo para comprobar por sí mismo la calidad y el potencial de esta espaciosa casa unifamiliar.

**Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## **Detalles de los servicios**

**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**

**Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## **Todo sobre la ubicación**

**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!**

**Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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