

Marburg / Wehrshausen

## ¡Una propiedad diversa con un hermoso jardín y vistas desde un gran terreno!

Número de propiedad: 25064025



PRECIO DE COMPRA: 530.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.406 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

- 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: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25064025
Superficie habitable	ca. 190 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Baños	2
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	530.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	01.03.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	155.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1965



Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

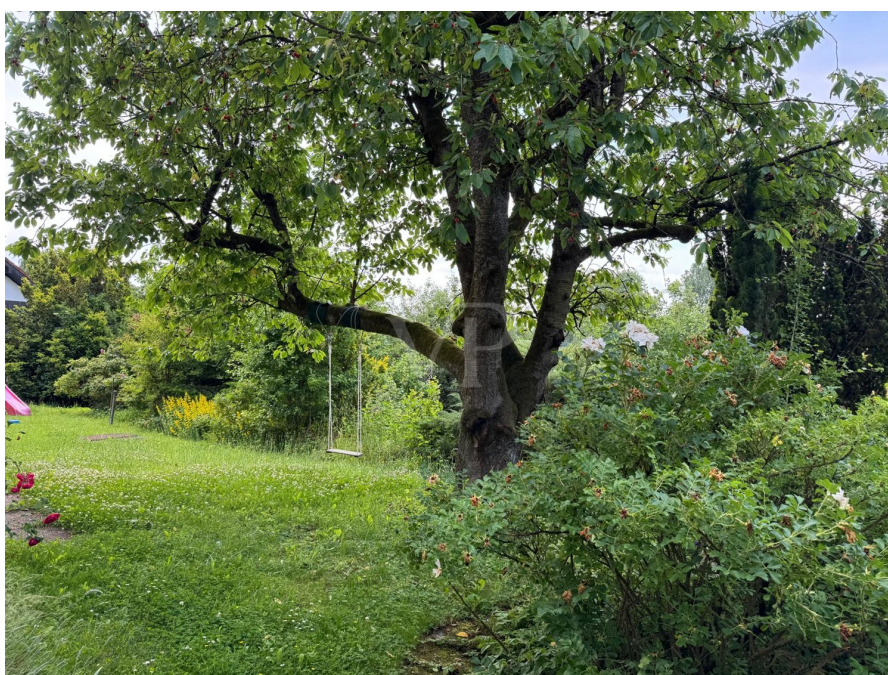
## La propiedad





Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La propiedad





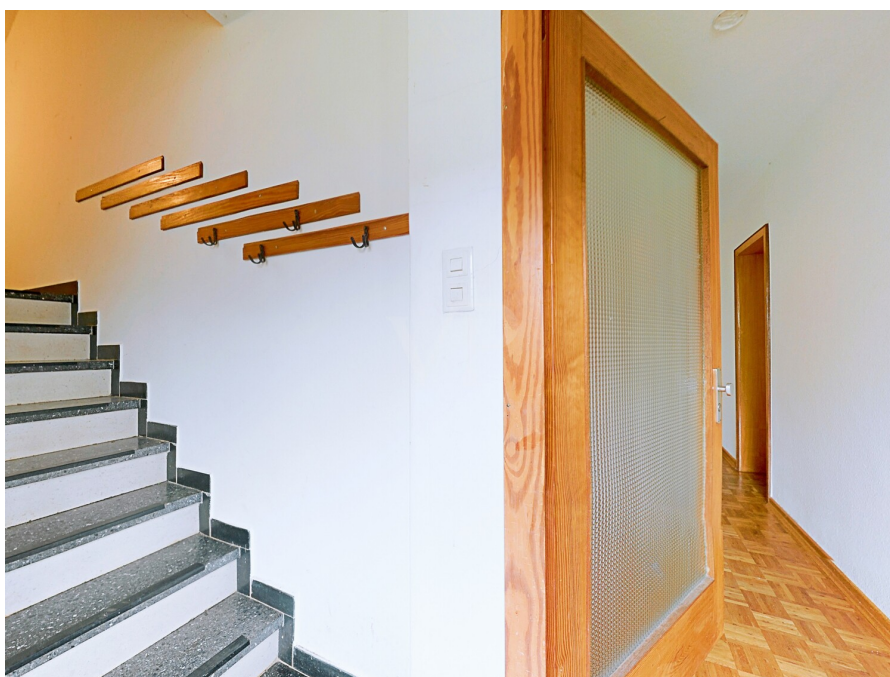
Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La propiedad

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

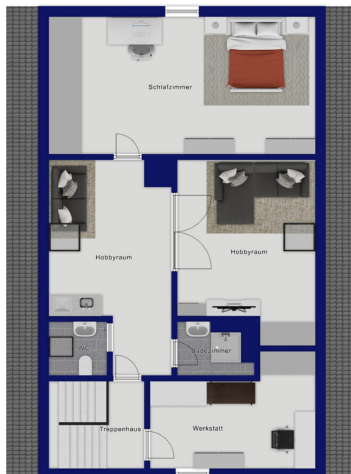
[www.von-poll.com/marburg-biedenkopf](http://www.von-poll.com/marburg-biedenkopf)



Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## 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: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Una primera impresión

Bienvenido a esta versátil propiedad, que ofrece una generosa superficie habitable de aproximadamente 190 m<sup>2</sup>, distribuida en dos apartamentos en una parcela de aproximadamente 1406 m<sup>2</sup>, ofreciendo numerosas posibilidades y un ambiente confortable. Construida en 1965 con sólidos métodos de construcción, la propiedad se encuentra en excelentes condiciones. Ubicada en una tranquila calle sin salida a las afueras del pueblo, goza de un agradable vecindario y hermosas vistas al campo circundante. La casa se divide en tres unidades independientes. Su distribución, claramente estructurada, es ideal para familias, para vivir con varias generaciones, combinando trabajo y vivienda bajo un mismo techo, o para una combinación de vivienda propia y alquiler. Todas las unidades tienen gastos de servicios separados, lo que permite un uso flexible. El apartamento en la planta baja mide aproximadamente 80 m<sup>2</sup> y cuenta con un luminoso salón con una hermosa estufa de leña y suelo de parquet de alta calidad. Dos terrazas invitan a disfrutar del aire libre. La cocina está prácticamente equipada y el baño se reformó por completo en 2014. Durante la modernización, también se cambiaron las ventanas y los radiadores. En la planta superior, se encuentra una vivienda de aproximadamente 109 m<sup>2</sup>. Un amplio salón con acceso al balcón y acceso directo al jardín ofrece amplio espacio a los residentes. El baño se renovó en 2010 y también se cambiaron todas las ventanas de esta planta. Los espacios habitables son amplios y ofrecen amplio espacio para adaptarse a las preferencias individuales. El ático ofrece potencial adicional: actualmente alberga un aseo, una ducha, una amplia sala de ocio y un espacioso dormitorio con prácticos armarios empotrados. Esta zona requiere reforma y no está incluida en la superficie habitable declarada, pero ofrece numerosas posibilidades de ampliación. Una sólida cochera doble, varias terrazas y un balcón completan la propiedad. El terreno está bien cuidado y es amplio; se ha creado un atractivo jardín campestre, ideal para el autoabastecimiento y los amantes de la jardinería. Árboles frutales realzan la propiedad y senderos conectan las distintas zonas ajardinadas. Otras características incluyen calefacción central moderna y aislamiento exterior, lo que garantiza la eficiencia energética. La casa se encuentra en una tranquila calle sin salida con poco tráfico, lo que la hace especialmente atractiva para familias que valoran un entorno seguro. Esta propiedad ofrece numerosas posibilidades de diseño y potencial de expansión, ya sea para una vida familiar en comunidad, viviendo y trabajando bajo un mismo techo, o como un interesante proyecto multigeneracional. Se recomienda encarecidamente una visita para descubrir de primera mano sus ventajas únicas. Contáctenos para obtener más información o programar una visita.

Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen**

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)