Marburg / Cyriaxweimar

# Ein schönes Fleckchen - stadtnah & ruhig!

***CODE DU BIEN: 23064039***

www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 305.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m$^2$ • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 632 m$^2$**

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 23064039 |
| Surface habitable | ca. 143 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Pièces | 5 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1925 |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 305.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 1988 |
| État de la propriété | A rénover |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 62 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités |

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | OEL |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 27.01.2033 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 347.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | H |

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# La propriété

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

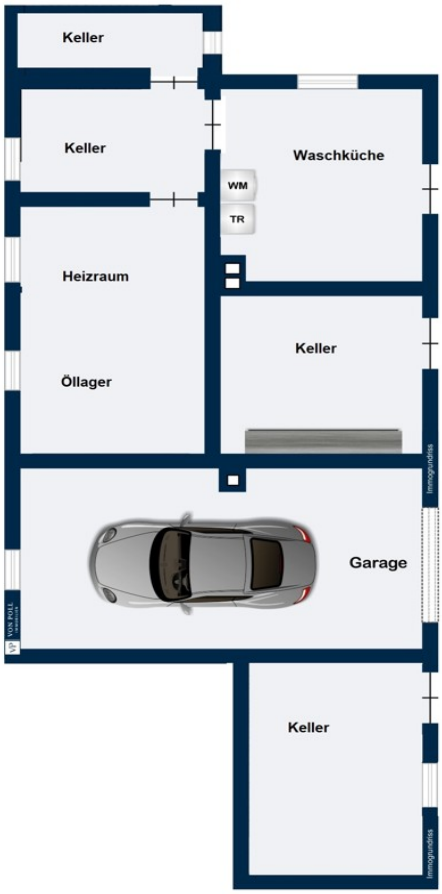
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

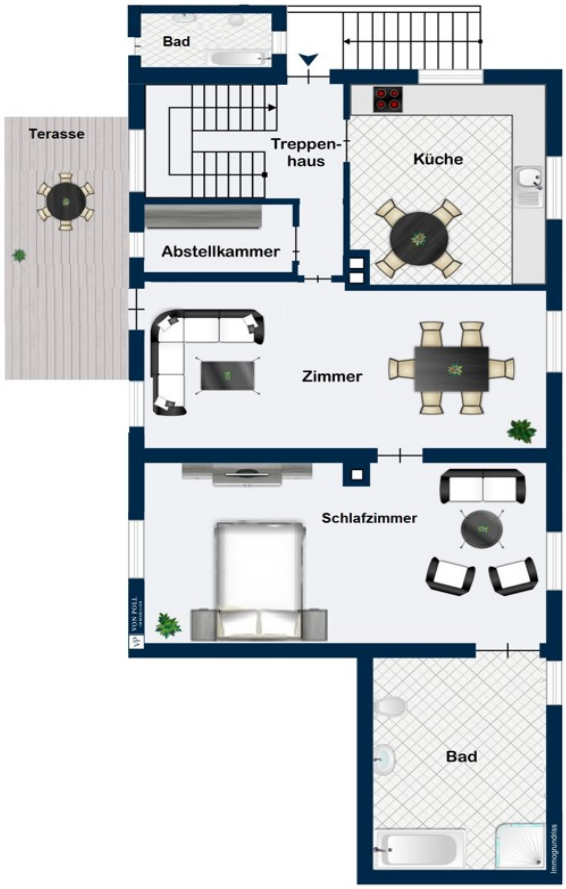
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

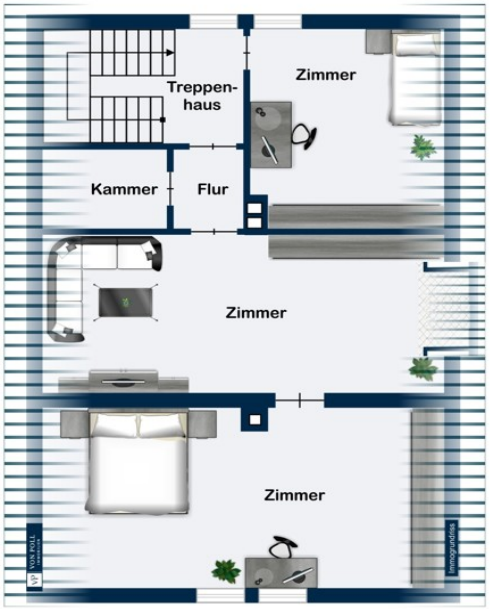
www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# Plans d'étage




Bad
Terasse
Treppen-
haus
Küche
Abstellkammer
Zimmer
Schlafzimmer
Bad




Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# Une première impression

Mitten im Grünen, im Marburger Stadtteil Cyriaxweimar, liegt dieses Wohnhaus mit großem Garten. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, die Kellerräume sind über separate Eingänge erreichbar. Die Immobilie bietet auf zwei Etagen eine Wohnfläche von ca. 143 m². Das Grundstück befindet sich in Ortsrandlage; hier sind Sie mit wenigen Schritten im Grünen. Die Innenstadt von Marburg erreichen Sie in wenigen Kilometern über sehr gut ausgebaute Landstraßen. Wir beginnen unseren Rundgang durch das Haus im Erdgeschoss; hier erreichen Sie über den zentralen Flur die große Küche, zwei große Zimmer, die als Wohn- oder Schlafzimmer genutzt werden können, sowie das Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein weiteres Bad mit Badewanne befindet sich im Windfang des Eingangsbereiches. Vom Wohn- und Essbereich gelangt man über einen separaten Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Hier haben Sie einen unverbaubaren Blick in die Natur und einen schönen Garten für die Familie. Über den Flur im Erdgeschoss gelangt man über das innenliegende Treppenhaus in das Dachgeschoss, welches derzeit über einen kleinen Flur in 3 unterschiedlich große Zimmer sowie einen Abstellraum unterteilt ist. Aufgrund der Bauweise des Dachgeschosses sollte hier eine flexible Raumaufteilung realisierbar sein, eines der Zimmer ist derzeit ein Durchgangszimmer. Das Objekt bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Im Keller des Objektes befinden sich ausreichend Abstell- und Lagerflächen. Ein Garten zur freien Gestaltung rundet das Angebot ab.

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# Détails des commodités

Wohnhaus
Wohnfläche im EG und DG mit 143 m ², weitere Nutzfläche
sowie eine Garage im Kellergeschoss
2 Badezimmer
Küche
5 Zimmer auf 2 Etagen
Ölzentralheizung
Terrasse mit Zugang zum Garten
Fenster aus 1988 (Holz - Isoglasfenster)

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# Tout sur l'emplacement

Sie leben ruhig aber dennoch zentral in einer nachgefragten Lage in Marburg-Cyriaxweimar. Cyriaxweimar verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Die Stadt Marburg erreichen Sie mit dem Auto in 10 Minuten. Marburg ist geprägt vom studentischen Leben durch seine traditionsreiche Universität und seinen historischen Altstadtkern mit dem fast 500 Jahre alten Rathaus und dem schon von weitem sichtbaren Landgrafenschloss. Zum besonderen Charme der Stadt tragen ebenso die vielen kleinen Studentenkneipen, Bars und Cafés und das Südviertel mit seinen Jugendstilbauten bei. Auch in kultureller Hinsicht hat Marburg einiges zu bieten. Ansässig sind hier z.B. das Hessische Landestheater Marburg, Museen, aber auch viele Bibliotheken, Kinos u.v.m.. Über den B 3-Anschluss sind Gießen, Kassel, die Autobahnen A5 und A45, aber auch Frankfurt und der internationale Flughafen Rhein-Main schnell erreichbar. Hier möchte man gerne studieren und leben, nicht nur heute, sondern auch in der Zukunft.

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 347.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

**CODE DU BIEN: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 7  Marburg-Biedenkopf
E-Mail: marburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com