

**Marburg / Cappel**

# Propriété bien située : spacieuse, polyvalente et dotée d'une architecture distinctive

**CODE DU BIEN: 25064018**



**PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 273 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 977 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

- 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: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25064018	Prix d'achat	690.000 EUR
Surface habitable	ca. 273 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	10	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	3	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1968	Technique de construction	massif
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	190.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.07.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1968

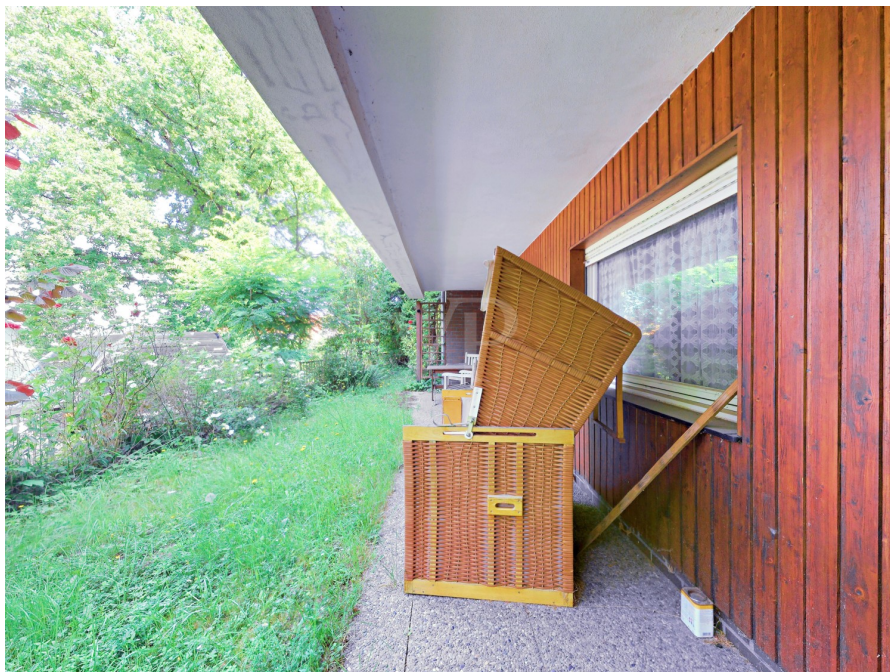
CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Plans d'étage





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: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Une première impression

Bienvenue dans cette charmante et polyvalente propriété, située sur un terrain généreux d'environ 977 m<sup>2</sup> et offrant environ 273 m<sup>2</sup> de surface habitable. Construite initialement en 1968, la maison bénéficie d'une distribution bien pensée avec 10 pièces et 3 salles de bains. La propriété a été continuellement agrandie et modernisée au fil des ans. En 1976, une extension à ossature bois a été ajoutée, créant ainsi un espace de vie supplémentaire. En 1983, le garage existant a été agrandi pour inclure deux pièces, qui offrent une chaleur agréable pendant les mois les plus froids grâce à un poêle en faïence. Le balcon a été transformé en véranda en 1999 et équipé d'un chauffage, assurant un climat intérieur confortable toute l'année. Une rénovation complète de la toiture a été réalisée en 2012, incluant la pose de tuiles enrobées et une nouvelle isolation. Le système de chauffage a été remplacé en 2015 et la propriété est désormais chauffée par un système de chauffage central au gaz naturel. La propriété offre des possibilités d'utilisation flexibles : une division en trois logements maximum est envisageable ; Actuellement, la propriété comprend une résidence principale et un appartement indépendant. L'espace offre également la possibilité d'extensions ou d'agrandissements futurs. L'extérieur est tout aussi polyvalent. Deux terrasses et un balcon invitent à la détente et donnent accès à un jardin en terrasses, paysagé avec un souci du détail exceptionnel. Un local de rangement pratique est prévu pour le matériel de jardinage. Le garage double est équipé de portes sectionnelles électriques et offre un espace supplémentaire chauffé avec accès direct. La propriété offre de nombreux espaces de rangement et une buanderie. L'alliance d'un espace de vie généreux, de possibilités d'aménagement variées et d'une construction solide fait de cette propriété une opportunité unique pour les familles et les investisseurs à la recherche d'un concept de vie bien pensé. Les acquéreurs potentiels ont la possibilité de développer davantage cette maison bien entretenue selon leurs propres préférences ou de profiter des modernisations déjà réalisées.

Les nombreux atouts et l'excellent état de la maison en font une propriété qui répond aux exigences de la vie moderne et aux impératifs d'une construction robuste. Ne manquez pas l'occasion de découvrir plus en détail cette propriété exceptionnelle lors d'une visite. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour constater par vous-même la qualité et le potentiel de cette spacieuse maison individuelle.

**CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Tout sur l'emplacement

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!

**CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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