

Marburg / Wehrshausen

Une propriété diversifiée avec un joli jardin et une vue imprenable depuis un grand terrain !

CODE DU BIEN: 25064025



PRIX D'ACHAT: 530.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.406 m²

CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

- 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: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25064025	Prix d'achat	530.000 EUR
Surface habitable	ca. 190 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1965	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Balcon
Place de stationnement	2 x Abri de voitures		

CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	155.30 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.03.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1965

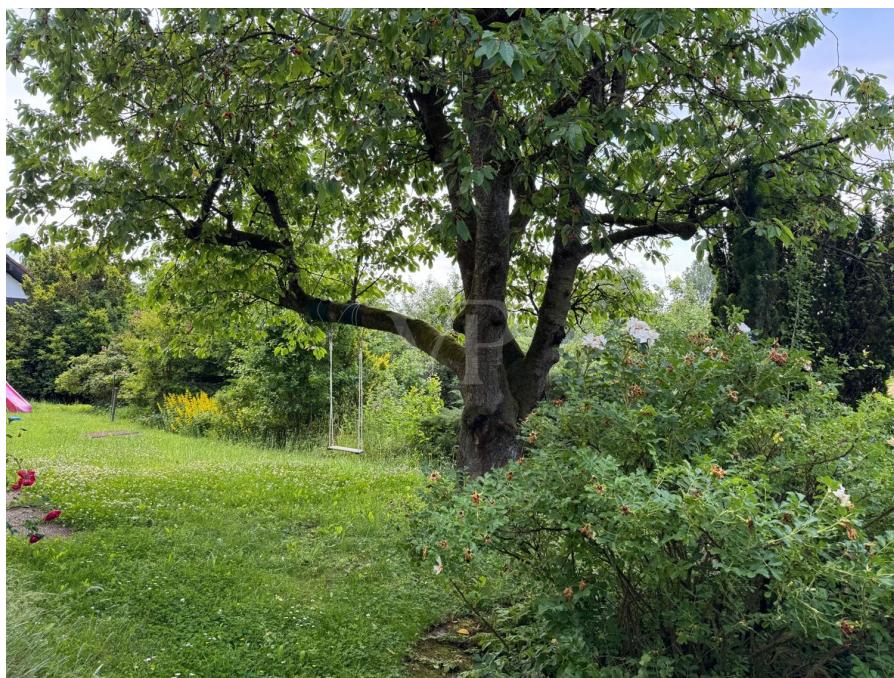
CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La propriété



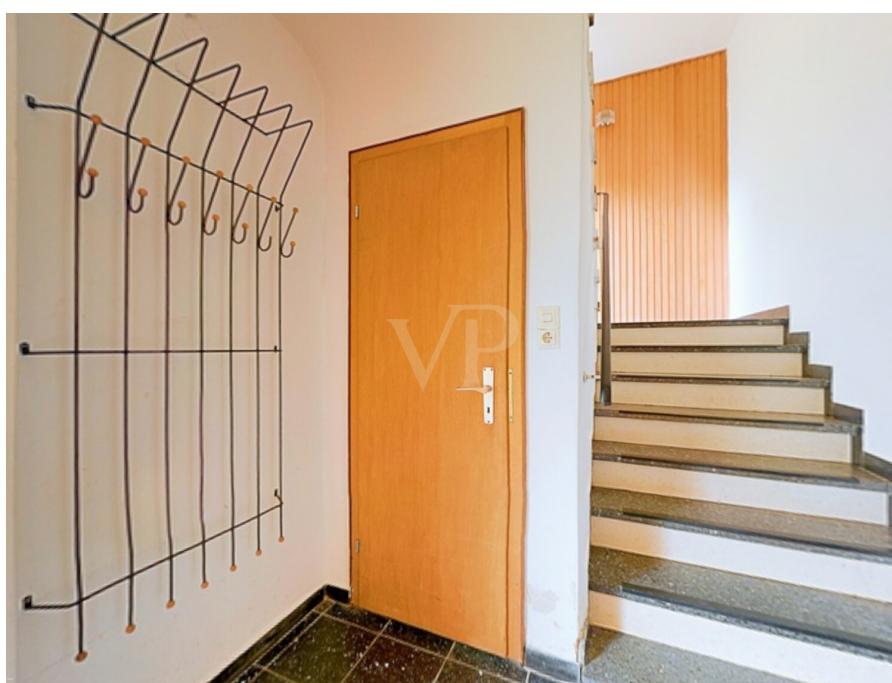
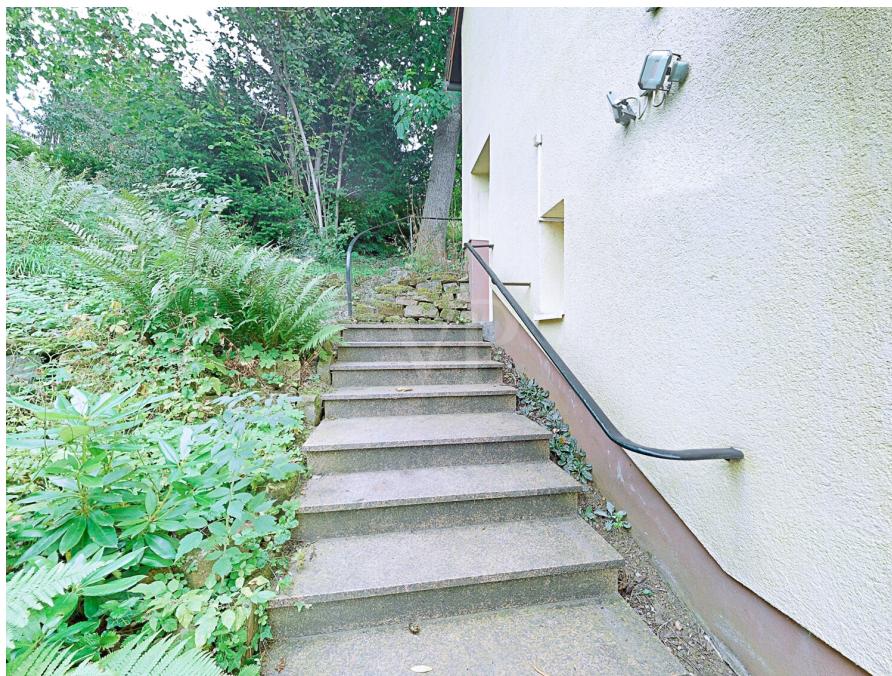
CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La propriété



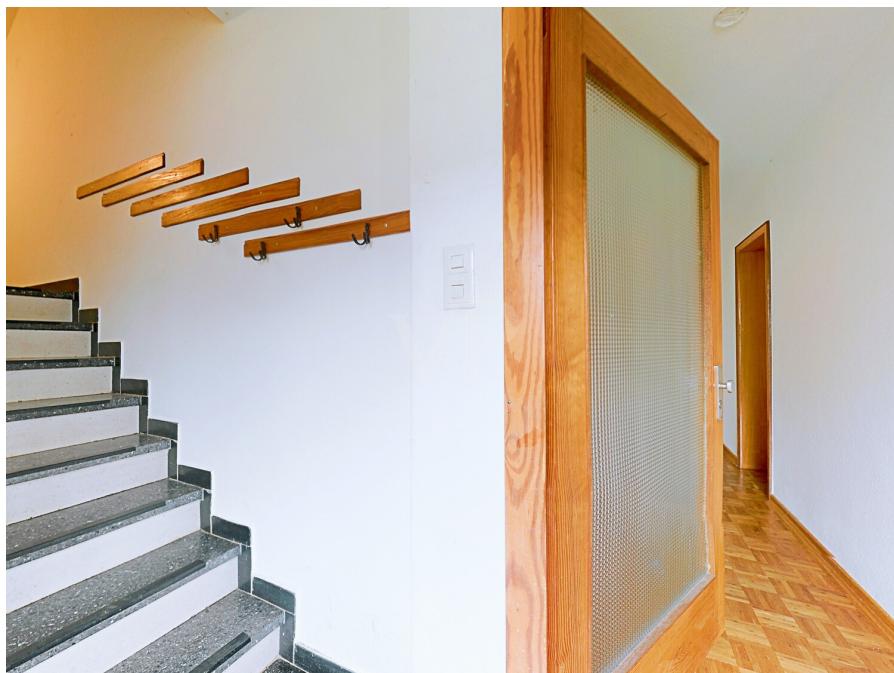
CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La propriété



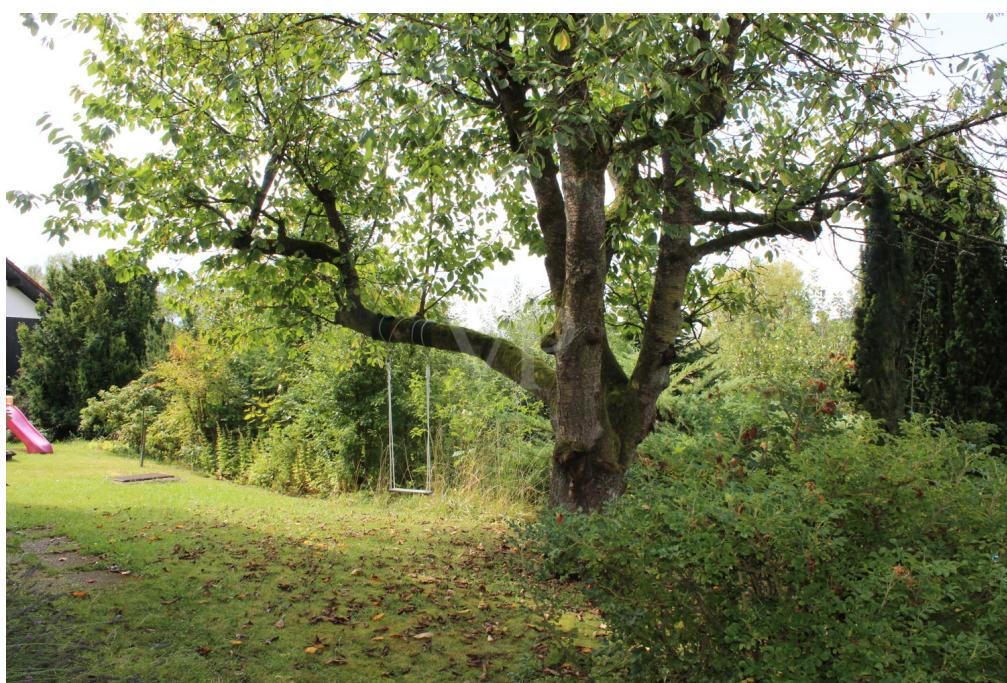
CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

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

CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Plans d'étage

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®





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: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrhausen

Une première impression

Bienvenue dans cette propriété polyvalente offrant une surface habitable généreuse d'environ 190 m² répartie sur deux appartements, sur un terrain d'environ 1 406 m², offrant de nombreuses possibilités et un cadre de vie confortable. Construite en 1965 selon des méthodes de construction robustes, la propriété est en excellent état. Située dans une impasse tranquille en périphérie de la ville, elle bénéficie d'un quartier agréable et de belles vues sur la campagne environnante. La maison est divisée en trois logements indépendants. L'agencement bien structuré est idéal pour les familles, les familles multigénérationnelles, les personnes souhaitant combiner vie professionnelle et vie personnelle sous un même toit, ou encore pour un propriétaire occupant et un investisseur. Chaque logement dispose de ses propres compteurs, offrant ainsi une grande flexibilité d'utilisation. L'appartement du rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 80 m², comprend un séjour lumineux avec un beau poêle à bois et un parquet de qualité. Deux terrasses invitent à profiter du plein air. La cuisine est fonctionnelle et la salle de bains a été entièrement rénovée en 2014. Lors de cette rénovation, les fenêtres et les radiateurs ont également été remplacés. À l'étage, un espace de vie d'environ 109 m² est disponible. Un grand séjour avec accès au balcon et au jardin offre un espace généreux. La salle de bain a été rénovée en 2010, et toutes les fenêtres de cet étage ont également été remplacées. Les pièces à vivre sont spacieuses et offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. Le grenier offre un potentiel supplémentaire : il abrite actuellement des toilettes, une douche, une grande salle de loisirs et une chambre spacieuse avec placards intégrés. Cet espace nécessite des travaux de rénovation et n'est pas inclus dans la surface habitable indiquée, mais offre de nombreuses possibilités d'extension. Un double abri voiture, plusieurs terrasses et un balcon complètent la propriété. Le terrain est bien entretenu et vaste ; un charmant jardin de style cottage a été créé, idéal pour les amateurs d'autonomie et de jardinage. Des arbres fruitiers embellissent la propriété, et des allées relient les différentes zones du jardin. Parmi les autres atouts, citons le chauffage central moderne et l'isolation extérieure, garantissant une bonne efficacité énergétique. La maison est située dans une impasse tranquille, à l'abri de la circulation, ce qui la rend particulièrement attrayante pour les familles recherchant un environnement sécurisé. Cette propriété offre de nombreuses possibilités d'aménagement et un fort potentiel d'agrandissement, que ce soit pour une vie de famille harmonieuse, un espace de vie et de travail partagé, ou encore un projet multigénérationnel stimulant. Une visite est fortement recommandée pour découvrir ses atouts uniques. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour programmer une visite.

CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Détails des commodités

Wohnung Erdgeschoss ca. 80m²

mit 2 Terrassen & Kaminofen

Badezimmer 2014 saniert

Fenster erneuert / Heizkörper erneuert

Parkettböden

Wohnung Obergeschoss ca. 109 m²

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

CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Tout sur l'emplacement

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 Vorteile 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.

CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 155.30 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

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

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

www.von-poll.com