Marburg / Wehrshausen

Vielfältiges Anwesen mit Gartengenuss, Ausblick auf einem großen Grundstück!

CODE DU BIEN: 25064025

PRIX D'ACHAT: 530.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 190 m^2 • **PIÈCES:** 7 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.406 m^2

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
Surface habitable	ca. 190 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	530.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.03.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	155.30 kWh/m²a
Classement énergétique	E
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

CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

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: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Plans d'étage

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 / Wehrshausen

Une première impression

Willkommen zu diesem vielseitigen Anwesen, das mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 190 m² verteilt auf zwei Wohnungen, einem ca. 1.406 m² großen Grundstück zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ein komfortables Wohnambiente bietet.

Die Immobilie wurde 1965 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Sie liegt in einer ruhigen Sackgassenlage am Ortsrand und überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft sowie einen herrlichen Ausblick ins Grüne.

Das Haus ist in drei separat nutzbare Einheiten unterteilt. Die klar strukturierte Aufteilung eignet sich optimal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Alle Einheiten sind hinsichtlich der Nebenkosten separiert, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Die Erdgeschosswohnung umfasst circa 80 m² und besticht durch einen lichtdurchfluteten Wohnbereich, ausgestattet mit einem schönen Kaminofen und hochwertigem Parkettboden. Zwei Terrassen laden zum Aufenthalt im Freien ein. Die Küche ist praktisch geschnitten und das Badezimmer wurde 2014 umfassend saniert. Im Zuge der Modernisierungen wurden ebenso die Fenster und Heizkörper erneuert.

Im Obergeschoss steht eine Wohneinheit mit etwa 109 m² zur Verfügung. Ein großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon sowie direkter Verbindung zum Garten schafft Freiräume für die Bewohner. Das Badezimmer wurde bereits 2010 saniert, und sämtliche Fenster wurden auch in dieser Etage ausgetauscht. Die Wohnräume sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Wohnvorstellungen.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Potential: Derzeit befinden sich dort ein WC, eine Dusche sowie ein großer Hobbyraum und ein geräumiges Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränken. Dieser Bereich ist renovierungsbedürftig und die Fläche ist nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten, bietet jedoch vielfältige Erweiterungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch einen massiven Doppelcarport, mehrere Terrassen und einen Balkon.

Die Außenanlagen sind gepflegt und weitläufig – so wurde ein ansprechender Bauerngarten angelegt, der ideal für Selbstversorger und Gartenliebhaber ist.

Obstbäume bereichern das Grundstück, angelegte Wege verbinden die verschiedenen Gartenbereiche. Zur weiteren Ausstattung zählen eine moderne Zentralheizung und eine angebrachte Außendämmung, die für Energieeffizienz sorgt. Das Haus steht in einer ruhig gelegenen Sackgasse mit wenig Durchgangsverkehr, was insbesondere Familien anspricht, die Wert auf ein geschütztes Umfeld legen.

Diese Immobilie bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und Erweiterungspotential – sei es für das gemeinschaftliche Familienleben, das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als interessantes Mehrgenerationenprojekt.

Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um die individuellen Vorzüge persönlich zu entdecken. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Termin zur Besichtigung.

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 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.

CODE DU BIEN: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 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