

Marburg / Cappel

Zeitlos, Stilvoll & vielseitiges Haus auf einem großen Grundstück!

CODE DU BIEN: 26064007



PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 183 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.219 m²

CODE DU BIEN: 26064007 - 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: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26064007
Surface habitable	ca. 183 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Salles de bains	4
Année de construction	1958
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	690.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 92 m²
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	340.00 kWh/m ² a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La propriété



CODE DU BIEN: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La propriété



CODE DU BIEN: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La propriété



CODE DU BIEN: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La propriété



CODE DU BIEN: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La propriété



CODE DU BIEN: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La propriété



CODE DU BIEN: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La propriété



CODE DU BIEN: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La propriété



CODE DU BIEN: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La propriété



CODE DU BIEN: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

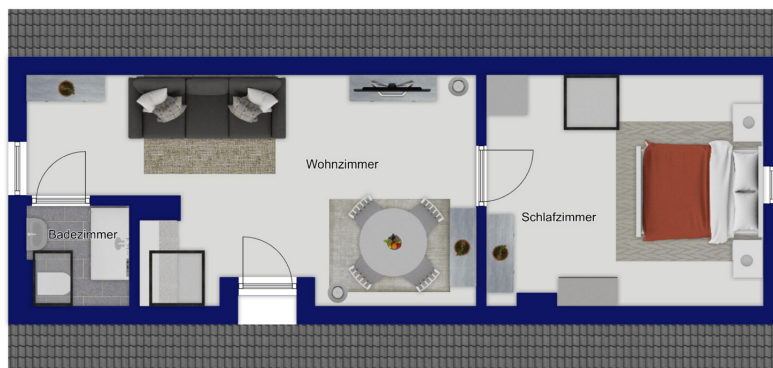
CODE DU BIEN: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

Plans d'étage





Rechts: 0,01 m/sch



Rechts: 0,01 m/sch

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: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

Une première impression

Dieses klassische und zeitlose Zweifamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Grundstücksfläche von etwa 1.219 m² und bietet eine Wohnfläche der zwei Wohnungen von ca. 183 m², sowie weitere als Wohnflächen genutzte Räumlichkeiten.

Die Immobilie wurde im Jahr 1958 in massiver Bauweise errichtet. Über die Jahre hinweg wurde das Anwesen gepflegt und ermöglicht verschiedene Nutzungskonzepte – sowohl für Familien, als auch für diejenigen, die nach mehreren Wohneinheiten oder zusätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Mit großzügig und flexibel nutzbaren Zimmern und 4 Bädern bietet das Haus ein perfektes Raumangebot. Die Aufteilung und Gestaltung der Räume gewährleisten Flexibilität und viele individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Der ausgebauter Spitzboden, der als kleine Wohnung diente, kann ideal als Gästewohnung, Büro oder als Rückzugsort genutzt werden, es besteht ein Platzangebot im Rahmen von einem Badezimmer, Wohnraum mit kleiner Küche, sowie ein separates Schlafzimmer, diese Flächen wurden nicht in die angegebene Wohnfläche eingerechnet und bestehen zusätzlich zur Wohn- & Nutzfläche.

Die Kellerräume des Hauses ergänzen das Raumangebot. Im Untergeschoss befindet sich nicht nur ein weiterer Raum, der sich hervorragend als Hobby- oder Gästezimmer eignet, sondern auch ein Badezimmer. Diese Ebene eröffnet interessante Nutzungsperspektiven.

Das Anwesen zeichnet sich besonders durch sein großes Grundstück mit altem Baumbestand aus. Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und lädt zur Erholung im Grünen ein. Die überdachte Terrasse, die als Wintergarten ausgebaut ist und von drei der vier Seiten umschlossen ist, sowie der Balkon sorgen für zusätzlichen Platz im Außenbereich.

Eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2000 mit einem Brenner aus 2023 sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Ergänzend dazu wurde im gleichen Jahr eine Solaranlage zur Brauchwassererwärmung installiert, wodurch der Energieverbrauch optimiert werden kann. Dies stellt einen klaren Vorteil hinsichtlich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit dar.

Die Substanz des Gebäudes bietet eine wertvolle Grundlage für individuelle Pläne nach eigenen Vorstellungen. Ebenso verfügt das Haus über eine Garage, sowie einem massiv erbauten Gartenhaus als Abstellmöglichkeit für Gartengeräte.

Die massive Bauweise überzeugt durch Beständigkeit und ermöglicht Ihnen langfristiges

Wohnen. Durch die Möglichkeit, mehrere Wohneinheiten zu realisieren, eignet sich diese Immobilie sowohl für größere Familien als auch für Mehrgenerationenhaushalte oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Hier genießen Sie ausreichend Platz zur Entfaltung und zur Verwirklichung eigener Wohnideen.

Zusammenfassend präsentiert sich dieses freistehende Haus als vielseitiges Anwesen auf einem äußerst ansprechenden Grundstück. Es bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und verschiedene Optionen der Nutzung. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Möglichkeiten, die dieses Anwesen bietet, und entdecken Sie die Vorzüge eines klassischen und zugleich flexiblen Wohnkonzepts in einem attraktiven Umfeld.

CODE DU BIEN: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

Détails des commodités

Sehr schönes Grundstück

Klassisches & zeitloses Anwesen mit Stil

Großes Grundstück mit großem Garten und altem Baumbestand

Mehrere Wohneinheiten möglich

überdachte Terrasse/Wintergarten & Balkon

Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen

Spitzboden als kleine Wohnung zusätzlich ausgebaut -

zusätzliche Wohnfläche ca. 40m² im Dachgeschoss

Voll unterkellert 1 Raum als Hobby- oder Gästezimmer nutzbar (11m²)

Badezimmer ist im Untergeschoss ebenfalls vorhanden

Ölzentralheizung aus 2000 / Brenner 2023

Solaranlage zu Brauchwassererwärmung aus 2000

Garage

Gartenhaus / als Abstellmöglichkeit

Vielseitiges Anwesen, solide & massive Bauweise

Vielseitige Nutzung möglich im Hinblick auf die möglichen Einheiten

CODE DU BIEN: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

Tout sur l'emplacement

Marburg-Cappel besticht durch seine lebendige universitätsgeprägte Atmosphäre, die eine harmonische Verbindung von Tradition und Moderne schafft. Die Stadt überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl eine verlässliche Verkehrsanbindung als auch hochwertige Bildungs- und Gesundheitsangebote umfasst. Dank der stabilen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Premiumsegment, präsentiert sich Marburg als ein sicherer und zukunftsorientierter Standort mit wachsendem Wertpotenzial. Familien profitieren hier von einer sicheren Umgebung und einer lebendigen Gemeinschaft, die das Leben angenehm und bereichernd gestaltet.

Die unmittelbare Umgebung bietet für Familien ein besonders einladendes Umfeld: Zahlreiche Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar, angefangen bei der Erich Kästner-Schule, die nur etwa eine Minute zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu Kindergärten wie dem „Kindergarten am Teich“ in nur fünf Minuten Entfernung. Auch weiterführende Schulen und Fachschulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders komfortabel macht. Die Nähe zu Bushaltestellen wie der Erich-Kästner-Schule (2 Minuten zu Fuß) und dem Bahnhof Marburg Süd (19 Minuten zu Fuß) garantiert zudem eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für die Gesundheit Ihrer Familie stehen renommierte Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe bereit: Das Zentrum für Interdisziplinäre Schmerztherapie und eine Fachärztin für Allgemeinmedizin sind bereits nach etwa drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Apotheke zum Frauenberg in nur fünf Gehminuten. Ergänzt wird das Angebot durch Pflegeeinrichtungen und Kliniken, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Parks und Spielplätzen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie in kulturellen Einrichtungen wie dem Bürgerhaus Cappel, das nur zwei Gehminuten entfernt liegt. Für kulinarische Momente sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in einem Radius von etwa zehn bis zwanzig Minuten zu Fuß locken.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein erfülltes Familienleben: eine sichere, kinderfreundliche Umgebung mit exzellenten Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier findet Ihre Familie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem sie wachsen, gedeihen und gemeinsam schöne Momente erleben kann.

CODE DU BIEN: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

Plus d'informations

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: 26064007 - 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

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

www.von-poll.com