

**Marburg**

???????????????? ?????????? ????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?????? ????

**Αριθμός ακινήτου: 25064027**



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 995.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 324 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 13 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.067 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg

?? ??? ??????

?????? ????????	25064027	???? ??????	995.000 EUR
??????????	ca. 324 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	?????????????? ??????		
?????????	13		
?????????	5		
???? ????????????	1954	???????? ????????????	??????
????? ????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ???????	???????	????????, WC ????????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ???? ???? ?????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ???? ?????????	229.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ??	18.11.2035	????????? ????????????? ?????????	G
???? ???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ???? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1954

Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg

?? ????????



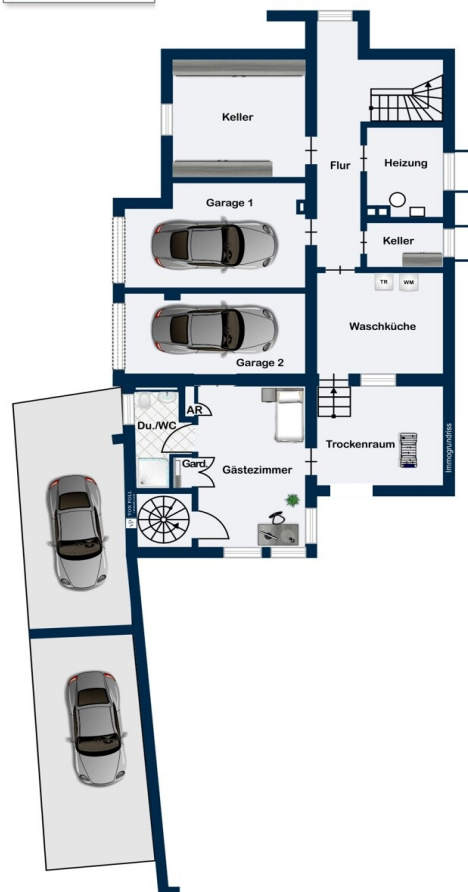
Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg

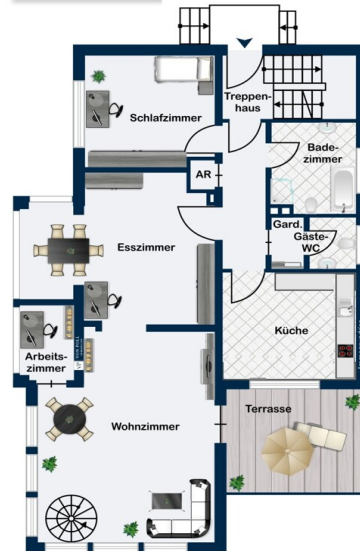
?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg

??????









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.



**Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg**

**?????????????? ???? ????????**

**Wohnhaus aus 1953 / Erweiterung 1988 in Form eines Anbaues  
einer Gaube & 2 Carports  
3 Wohneinheiten / davon eine über zwei Etagen  
Terrasse mit Zugang zum Garten  
Balkon  
voll unterkellert  
2 Garagen  
2 Carports  
Isogals Holzfenster aus 1996 in der Hauptsache  
Alle Bäder ab Mitte der 90er saniert  
Ruhig Randlage mit Ausblick  
Waldrandlage & großer Garten  
Sehr gepflegte Anlage Immobilien laufend modernisiert  
Vielseitig nutzbar  
Aktuell sind alle 4 Einheiten vermietet  
Hinterhaus ca. 59 m<sup>2</sup> mit Terrasse  
sehr gemütlich, Flair eines Ferienhauses  
Teilunterkellert mit Erdgaszentralheizung aus 2014  
Fenster 1983/1996 & 2006 erneuert  
Dacherneuerung 1997  
Alle Einheiten mit eigener Erdgaszentralheizung ausgestattet  
Alle Einheiten sehr gut geschnitten 3 der vier Wohnungen mit Einbauküchen ausgestattet  
Gartenanlage hochwertig angelegt mit Sitzplätzen & Wegen  
Solide massive Bauweise mit charmanter & zeitloser Architektur**

**Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg**

**???** **???** **???** **???????????**

Marburg besticht als lebendige Universitätsstadt mit einer ausgewogenen Mischung aus Tradition und Innovation, die eine hohe Lebensqualität und ein sicheres Umfeld für Familien bietet. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile Bevölkerungsentwicklung, eine exzellente Infrastruktur sowie vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebote. Dank der starken Präsenz der renommierten Philipps-Universität, des Universitätsklinikums und des florierenden Biotechnologiesektors präsentiert sich Marburg als zukunftsorientierter Standort mit hervorragenden Perspektiven für Familien, die Wert auf ein harmonisches und förderndes Umfeld legen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein besonders kinderfreundliches Umfeld vor, das durch zahlreiche Spielplätze wie die Schäferbuche, die nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt, und den idyllischen Ortenbergplatz mit seinen weitläufigen Grünflächen besticht. Die Nähe zu mehreren Schulen, darunter die Schule am Ortenberg in nur zwei Minuten Gehweite, garantiert kurze Wege und eine optimale Vereinbarkeit von Familie und Alltag. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen das Zentrum für Psychische Gesundheit und die Kinder- und Jugendpsychiatrie des Universitätsklinikums, die beide in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine Vielzahl von Fachärzten und Apotheken, die innerhalb von zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind und so ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort gewährleisten.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen wie Tabor und Hans-Sachs-Straße in nur etwa vier Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Marburg (Lahn) in neun Minuten, ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst mobil zu sein. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie das Hessische Landestheater und das Erwin-Piscator-Haus, die kulturelle Highlights bieten und das Familienleben bereichern. Zahlreiche Cafés und Restaurants in fußläufiger Entfernung laden zu entspannten Stunden mit der Familie ein und schaffen Raum für gemeinsame Erlebnisse.

Dieses Umfeld macht Marburg zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine sichere, förderliche und lebendige Gemeinschaft legen, in der Kinder bestens aufwachsen und sich entfalten können. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, naturnahen Rückzugsorten und einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot schafft eine nachhaltige Lebensqualität, die Familien langfristig begeistert und Geborgenheit schenkt.

**Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 229.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25064027 - 35039 Marburg**

**?????????? ???? ????????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ??????? ?????????? ???:

**Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser**

---

**Steinweg 7, 35037 Marburg**  
**Tel.: +49 6421 - 69 07 72 0**  
**E-Mail: marburg@von-poll.com**

???? ????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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