

**Marburg / Cappel**

# Ingtalan jó helyen: Tágas, sokoldalú és jellegzetes építészeti stílussal

**VP azonosító: 25064018**



**VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 273 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 977 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Áttekintés

VP azonosító	25064018	Vételár	690.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 273 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	10	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1968	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	190.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.07.2034	Energetikai hatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

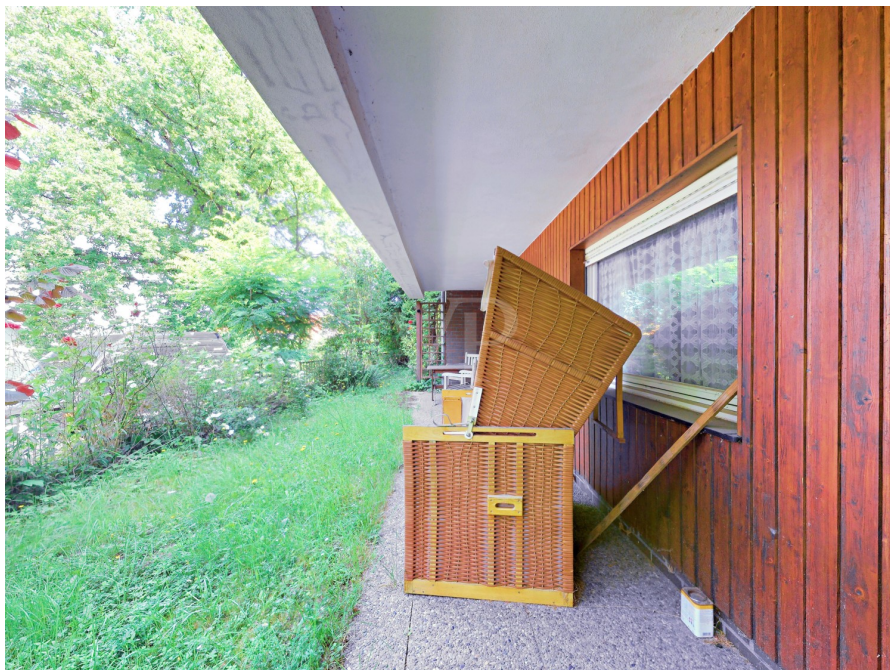
VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Az első benyomás

Üdvözöljük ebben a bájos és sokoldalú ingatlanban, amely egy nagy, körülbelül 977 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és körülbelül 273 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. Az eredetileg 1968-ban épült ház jól megtervezett elrendezéssel, 10 szobával és 3 fürdőszobával büszkélkedhet. Az ingatlant az évek során folyamatosan bővítették és modernizálták. 1976-ban egy favázás toldalékkal bővítették, amely további lakóteret teremtett. 1983-ban a meglévő garázsterületet két szobával bővítették, amelyek a cserépkályhának köszönhetően kellemes meleget biztosítanak a hidegebb hónapokban. Az erkélyt 1999-ben télikertté alakították át, és futással látták el, így egész évben kellemes beltéri klímát biztosítva. 2012-ben átfogó tetőfelújítást végeztek, beleértve az engó b cserépburkolat és az új szigetelés beépítését. A futési rendszert 2015-ben cserélték, az ingatlant pedig földgáz központi futással futik. Az ingatlan rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál: Akár három lakóegységre is felosztható; jelenleg egy főépület található egy különálló lakással kombinálva. A tér lehetőséget kínál a jövőbeni bővítésekre vagy bővítésekre is. Az ingatlan külseje ugyanilyen sokoldalú. Két terasz és egy erkély csábít a pihenésre, és hozzáférést biztosít a teraszos kerthez, amelyet aprólékos figyelemmel parkosítottak. Egy praktikus tárolóhelyiség áll rendelkezésre kerti eszközök számára. A dupla garázs elektromos redonyös kapukkal rendelkezik, és további futótt teret kínál közvetlen bejáráttal. Az ingatlan bőséges tároló- és háztartási területet kínál. A nagyméretű lakótér, a sokoldalú felhasználási lehetőségek és a masszív szerkezet kombinációja különleges lehetőséget kínál a jól megtervezett lakhatási koncepciót kereso családok és befektetok számára. A leendő vásárlóknak lehetőségük van a jól karbantartott házat saját preferenciáik szerint továbbfejleszteni, vagy élvezni a már elvégzett modernizációkat. A ház átfogó jellemzői és karbantartott állapota olyan ingatlanná teszi, amely megfelel mind a modern életstílus, mind a masszív szerkezet követelményeinek. Ragadja meg a lehetőséget, hogy jobban megismerje ezt a kivételes ingatlant egy

megtétekintés során. Egyeztessen időpontot még ma, hogy saját szemével győződjön meg ennek a tágas, különálló háznak a minőségéről és a benne rejlő lehetőségekről.

**VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Minden a helyszínrol

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!

**VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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