

Marburg / Wehrshausen

Sokszínű ingatlan szép kerttel és kilátással egy nagy telekrol!

VP azonosító: 25064025



VÉTELÁR: 530.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.406 m²

VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

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

VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Áttekintés

VP azonosító	25064025
Hasznos lakótér	ca. 190 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Fürdoszobák	2
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló

Vételár	530.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.03.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	155.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

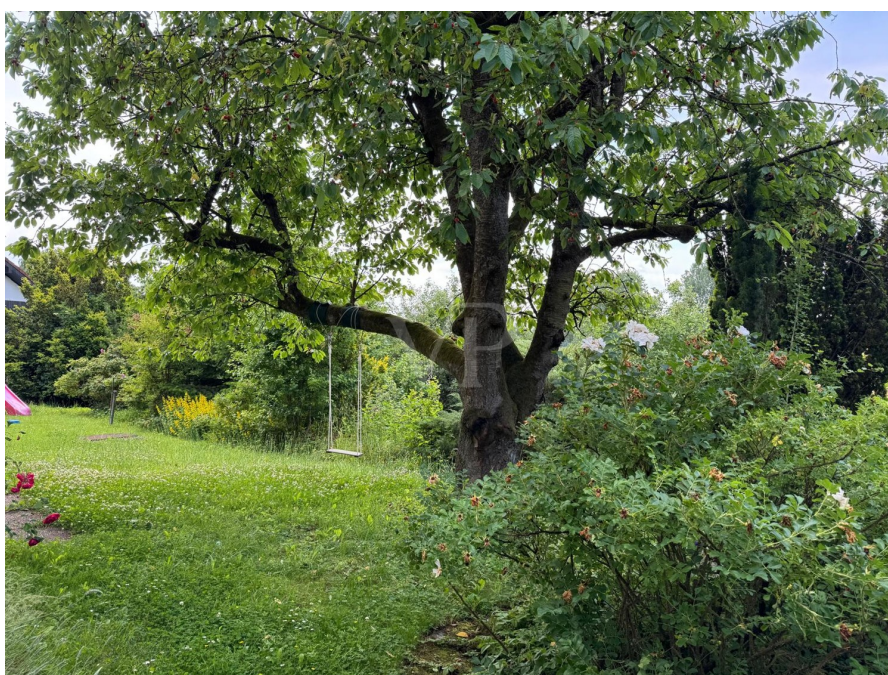
VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az ingatlan



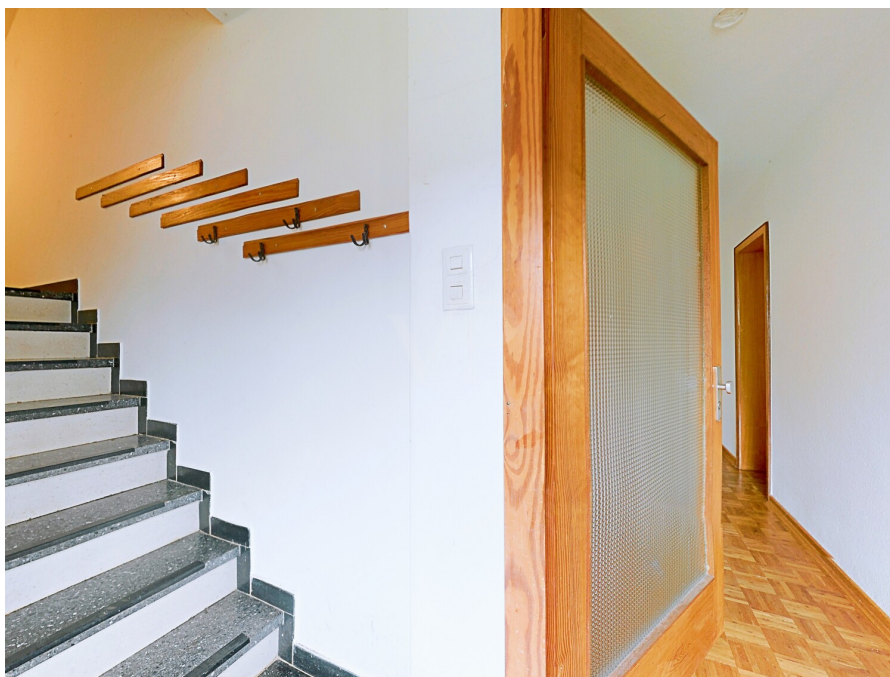
VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az ingatlan

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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Az első benyomás

Üdvözljük ebben a sokoldalú ingatlanban, amely körülbelül 190 m²-es tágas lakóteret kínál két lakásban, körülbelül 1406 m²-es telken, számos lehetőséget és kényelmes lakókörnyezetet biztosítva. Az 1965-ben, szilárd építési módszerekkel épült ingatlan kiváló állapotban van. A város szélén, egy csendes zsákutcában található, kellemes környékkel és gyönyörű kilátással a környező vidékre. A ház három különálló egységre oszlik. A világos elrendezés ideális családok, többgenerációs együttélés, a munka és az egy fedél alatti lakhatás kombinálása, vagy a saját tulajdonú lakás és a bérbeadás kombinációja számára. Minden egység külön közüzemi számlákkal rendelkezik, ami rugalmas használatot tesz lehetővé. A földszinti lakás körülbelül 80 m²-es, és egy világos nappalival rendelkezik, gyönyörű fatüzelésű kályhával és kiváló minőségű parkettával. Két terasz csábít a szabadban való kikapcsolódásra. A konyha praktikus elrendezése, a fürdőszobát pedig 2014-ben teljesen felújították. A modernizáció során az ablakokat és a radiátorokat is kicserélték. Az emeleten egy körülbelül 109 m²-es lakóegység található. A tágas nappali erkélykapcsolattal és közvetlen kertkapcsolattal bőséges teret biztosít a lakók számára. A fürdőszobát 2010-ben felújították, és ezen a szinten az összes ablakot is kicserélték. A lakótér nagyvonalúak, és rengeteg helyet kínálnak az egyéni lakhatási igények kielégítésére. A tetőtér további lehetőségeket kínál: Jelenleg WC, zuhanyzó, nagy hobbiszoba és egy tágas hálószoba található benne, praktikus beépített szekrényekkel. Ez a terület felújításra szorul, és nem része a megadott lakóterületnek, de számos bővítési lehetőséget kínál. Egy masszív dupla kocsibeálló, több terasz és egy erkély teszi teljessé az ingatlant. A telek gondozott és tágas – egy vonzó kiskertet hoztak létre, amely ideális az önellátás és a kertészkedés szerelmeseinek. Gyümölcsfák díszítik az ingatlant, és ösvények kötik össze a különböző kerti területeket. További jellemzők a modern központi fűtés és a külső szigetelés, amely biztosítja az energiahatékonyságot. A ház egy csendes zsákutcában található, kevés átmenő forgalommal, így különösen vonzó azoknak a családoknak, akik értékelik a biztonságos környezetet. Ez az ingatlan számos tervezési és bővítési lehetőséget kínál – legyen szó akár közösségi családi életről, egy fedél alatti életéről és munkavégzésről, vagy érdekes többgenerációs projektről. Ajánlott egy időpontot egyeztetni, hogy első kézből fedezhesse fel az egyedi előnyöket. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy időpontfoglalásért.

VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com