

Marburg / Wehrshausen

## Sokszínu ingatlan szép kerttel és kilátással egy nagy telekrol!

VP azonosító: 25064025



VÉTELÁR: 530.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.406 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

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

VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Áttekintés

VP azonosító	25064025	Vételár	530.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 190 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Kandalló, Erkély
Építés éve	1965		
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló		

VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	155.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.03.2034	Energiahatékonysági besorolás /	E
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

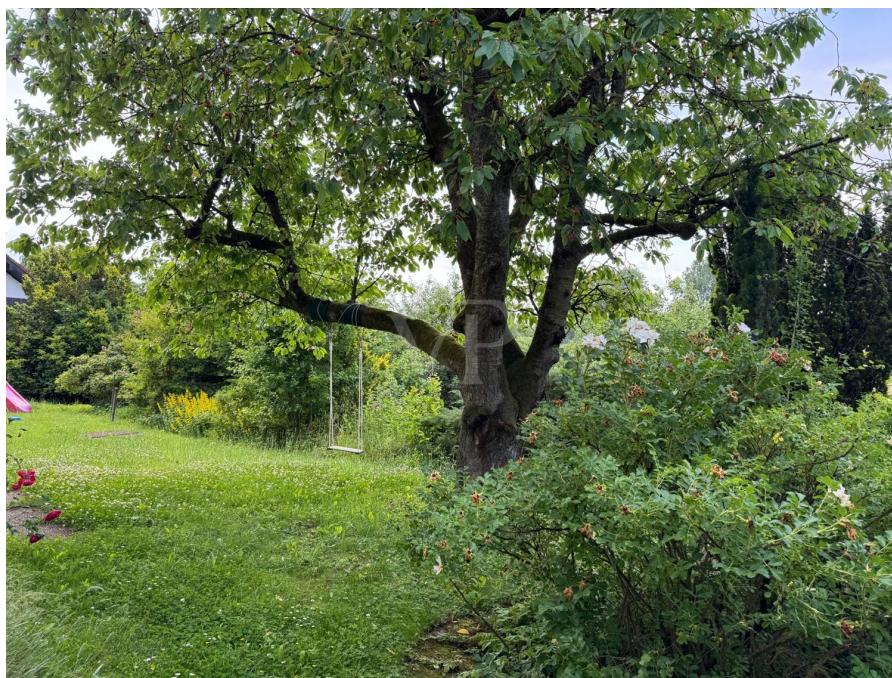
VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Az ingatlan



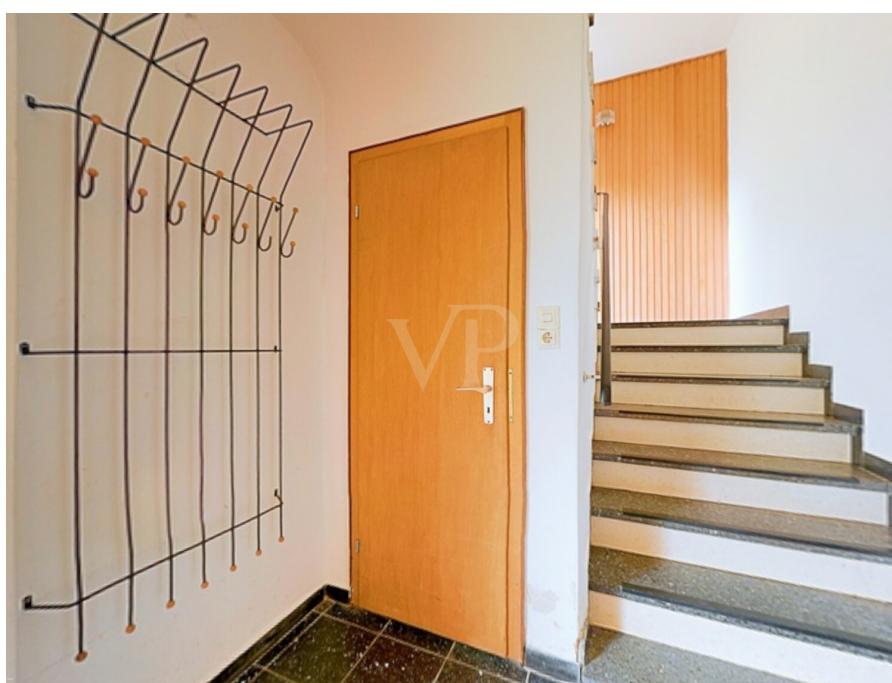
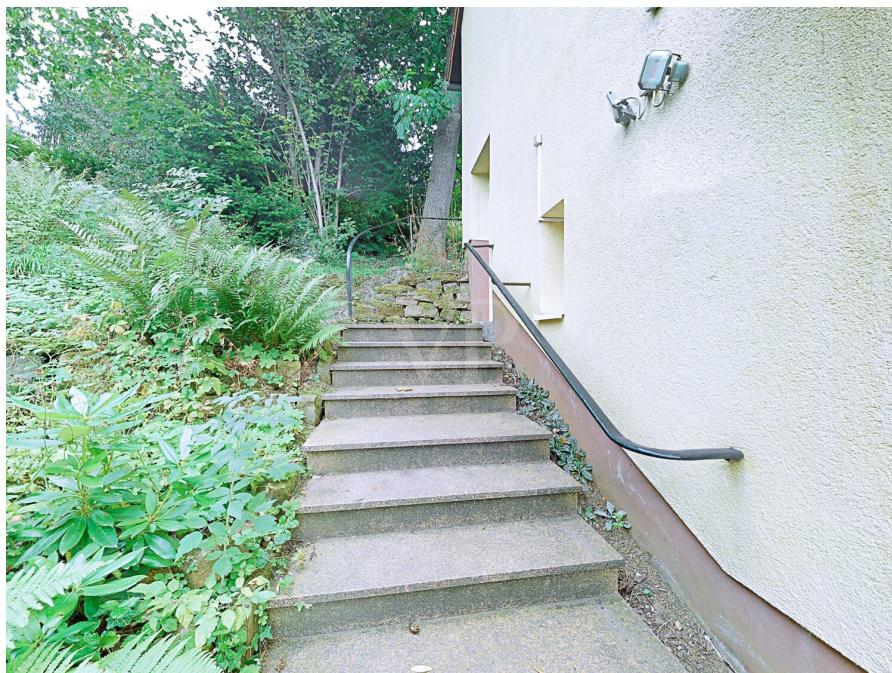
VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## 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



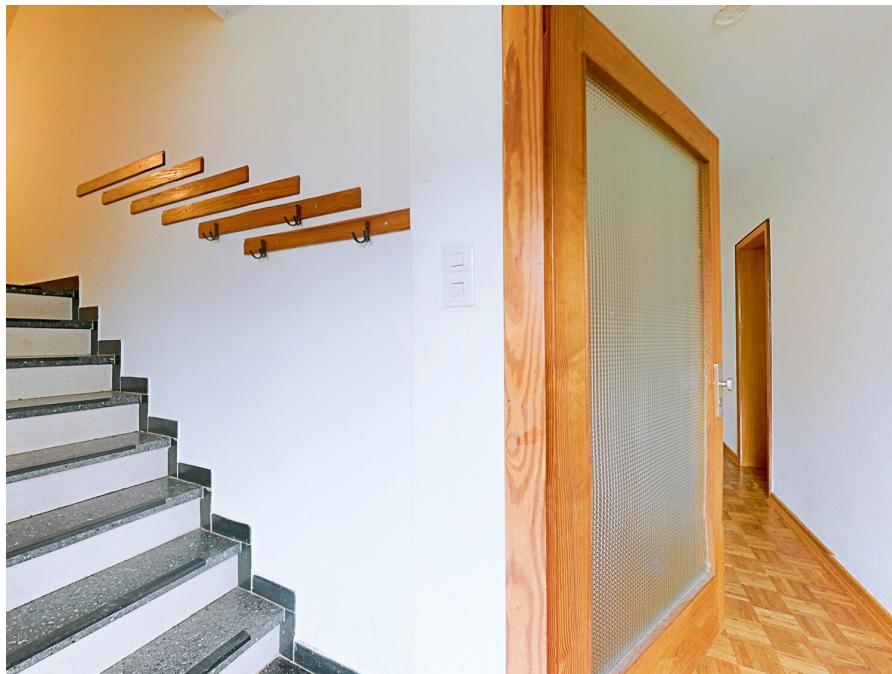
VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## 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



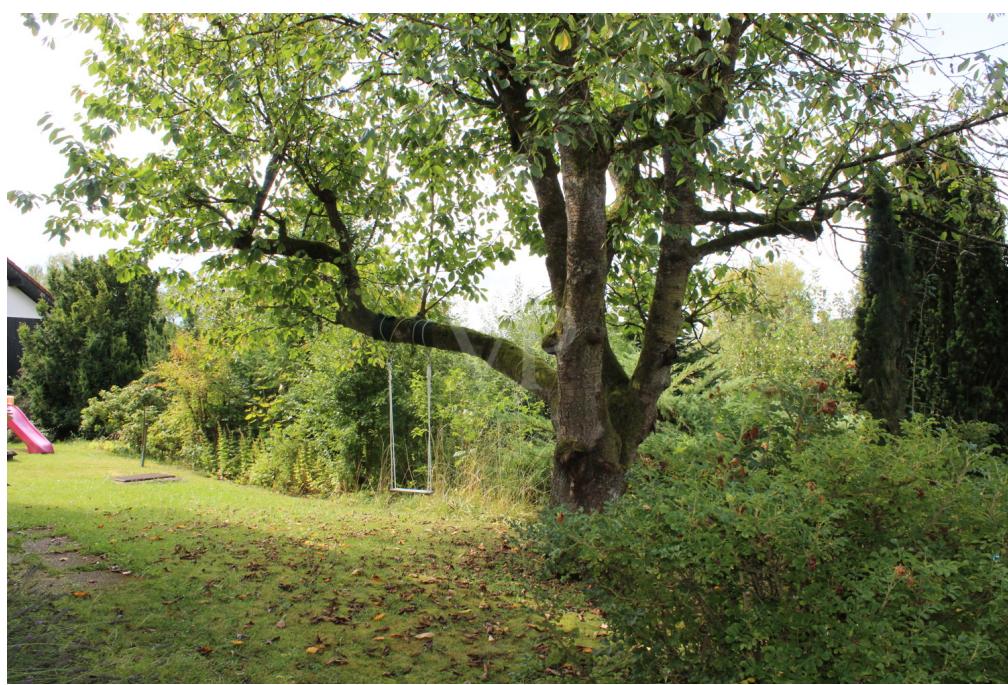
VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## 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





VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## 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](mailto: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: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Alaprajzok

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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 elso benyomás

Üdvözöljük ebben a sokoldalú ingatlanban, amely körülbelül 190 m<sup>2</sup>-es tágas lakóteret kínál két lakásban, körülbelül 1406 m<sup>2</sup>-es telken, számos lehetoséget 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 m<sup>2</sup>-es, és egy világos nappalival rendelkezik, gyönyörű fatüzelésű kályhával és kiváló minőségű parkettával. Két terasz csábít a szabadban való kikapcsolódásra. A konyha praktikus elrendezésű, a fürdoszobát pedig 2014-ben teljesen felújították. A modernizáció során az ablakokat és a radiátorokat is kicserélték. Az emeleten egy körülbelül 109 m<sup>2</sup>-es lakóegység található. A tágas nappali erkélykapcsolattal és közvetlen kertkapcsolattal boséges teret biztosít a lakók számára. A fürdoszobát 2010-ben felújították, és ezen a szinten az összes ablakot is kicserélték. A lakóterek nagyvonalúak, és rengeteg helyet kínálnak az egyéni lakhatási igények kielégítésére. A tetőter 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 bovítható 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 ingatlan, és ösvények kötik össze a különbözo kerti területeket. További jellemzök a modern központi futés és a külso 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 bovítható lehetőséget kínál – legyen szó akár közösségi családi életrol, egy fedél alatti életrol és munkavégzésrol, vagy érdekes többgenerációs projektrol. Ajánlott egy idopontot egyeztetni, hogy elso kézbol fedezhesse fel az egyedi elonyöket. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy idopontfoglalásért.

VP azonosító: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Részletes felszereltség

Wohnung Erdgeschoss ca. 80m<sup>2</sup>

mit 2 Terrassen & Kaminofen

Badezimmer 2014 saniert

Fenster erneuert / Heizkörper erneuert

Parkettböden

Wohnung Obergeschoss ca. 109 m<sup>2</sup>

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 helyszínről

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 Vorteile 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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 155.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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](mailto:marburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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