

Marburg

# Sokoldalú menedék az erdő szélén, nagy kerttel és kilátással

VP azonosító: 25064027



VÉTELÁR: 995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 324 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 1.067 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg**

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

VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

## Áttekintés

VP azonosító	25064027
Hasznos lakótér	ca. 324 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	13
Fürdoszobák	5
Építés éve	1954
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 2 x Garázs

Vételár	995.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

**VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Egyszintes futési rendszer</b>	<b>Energiatanúsítvány</b>	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>	<b>Teljes energiaigény</b>	<b>229.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energia tanúsítvány érvényességének lejárata</b>	<b>18.11.2035</b>	<b>Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány</b>	<b>G</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>	<b>Építési év az energiatanúsítvány szerint</b>	<b>1954</b>

VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

## Az ingatlan



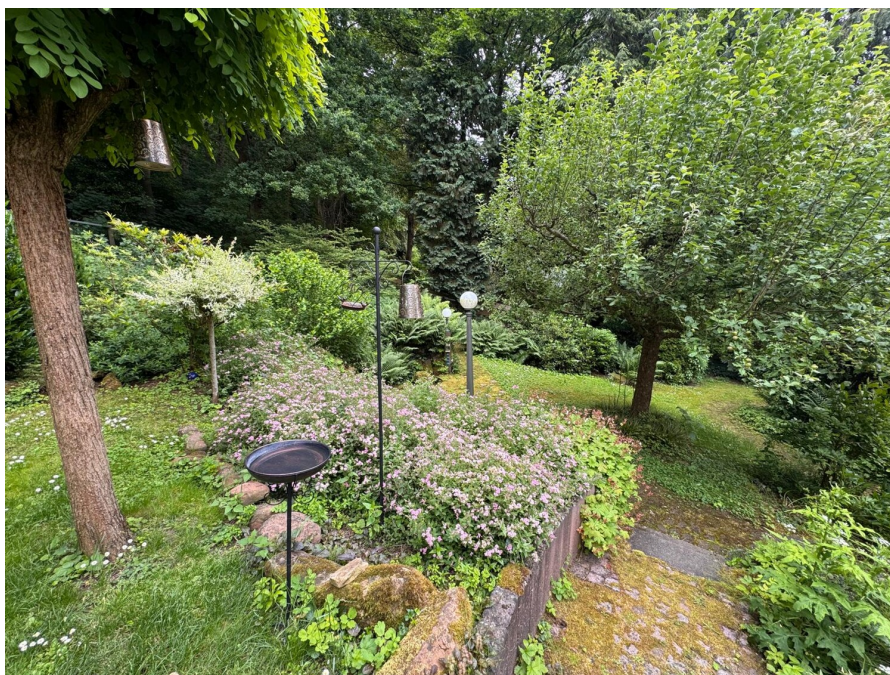
VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

## Az ingatlan



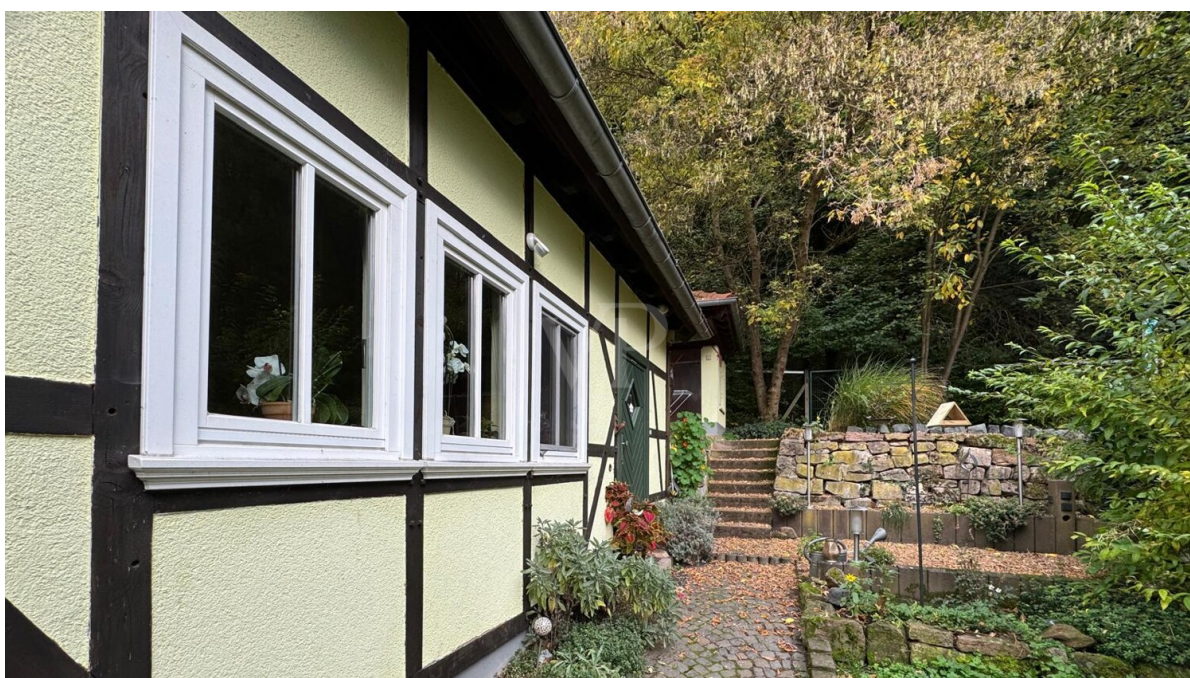
VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

## 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

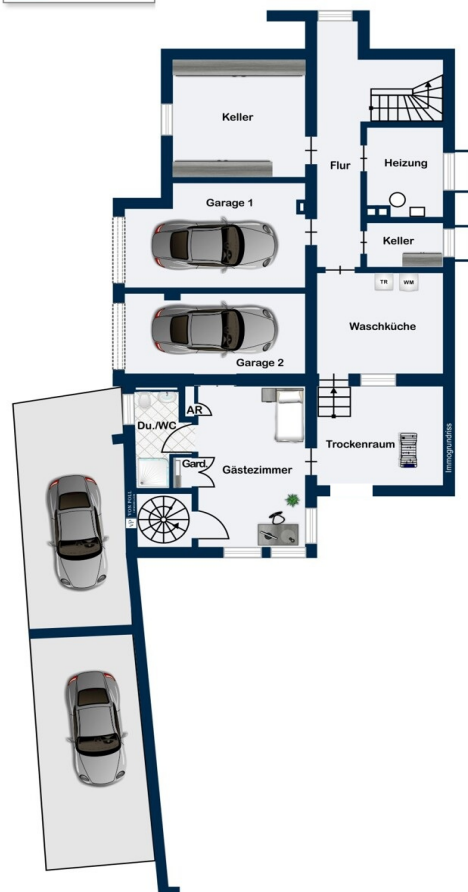
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

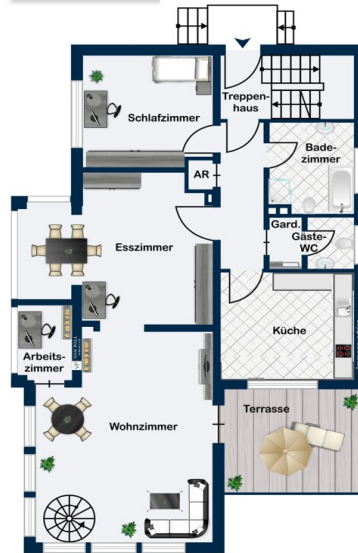
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg

# Alaprajzok









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

**VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg**

## Az első benyomás

**Ritka lehetőség: Ez a tágas, többlakásos ház az időtlen építészetet modern, folyamatosan karbantartott szerkezettel ötvözi, és sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál. Az eredetileg 1953-ban épült ingatlant 1988-ban bővítették egy hozzáépítéssel, egy teteoblakkal és egy pincebővítéssel. A pincebővítés különálló lakásként is használható; jelenleg ez a terület a földszinti lakásba van beépítve. A két épület összesen körülbelül 324 m<sup>2</sup> lakóterületet és egy körülbelül 1067 m<sup>2</sup>-es nagyméretű, négy lakásból álló teleket kínál. Az ingatlan jól karbantartott és folyamatosan modernizált. A masszív szerkezet és a klasszikus formatervezés egyedi bájt kölcsönöz a háznak. A komplexum három lakást foglal magában a főépületben, amelyek közül az egyik kétszintes, és egy lakást a hátsó épületben, amelynek körülbelül 59 m<sup>2</sup> lakóterülete van. Ez utóbbi lenyugózi otthonos jellegével és egy nyaraló hangulatával. Jelenleg minden lakás bérebe van adva, és jól megtervezett elrendezésükkel sokféle lakhatási igényt kielégítenek. Minden lakás saját földgáz központi futással rendelkezik. Az ingatlan összesen 13 szobával és 5 jól karbantartott fürdőszobával rendelkezik, így nagyfokú tervezési rugalmasságot biztosít. A négy apartmanból háromban beépített konyha található. A praktikus részletek, mint például a két garázs és a két autóbeálló, valamint a teljes pince további rugalmasságot biztosítanak a lakók és a vendégek számára. A kert gyönyörűen parkosított: számos ülőpad és ösvény csábít a kikapcsolódásra, a nagy kert pedig rengeteg helyet biztosít a pihenésre és a szabadidős tevékenységekre. A földszintől a teraszra vezető közvetlen kijárat, valamint a felső apartmanok erkélyei kellemes menedéket kínálnak, ahonnan kilátás nyílik a környező zöld környezetre. A város csendes szélén, a szomszédos erdőre néző kilátással rendelkező elhelyezkedés garantálja a kényelmes, a természettel harmóniában élő életet, akár önállóan tervezi ott lakni, akár biztos bérbeadási bevételre vágyik. Összefoglalva, ez az ingatlan hosszú távú, stabil befektetést jelent; a folyamatos modernizáció biztosítja az értékének megőrzését és a bérlet elégedettségének magas szintjét. Mind a négy egység jelenlegi teljes kihasználtsága azonnali jövedelmet és anyagi biztonságot is biztosít. Tapasztalja meg személyesen a ház sokoldalú lehetőségeit egy megtekintés során – egy olyan helyen, ahol minden lakhatási álma valóra válhat. Várjuk jelentkezését!**

**VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg**

## **Részletes felszereltség**

**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**

**VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25064027 - 35039 Marburg**

## **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)**