

Marburg / Cappel

## Immobile in buona posizione: spazioso, versatile e con architettura distintiva

**Codice oggetto: 25064018**



**PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 273 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 977 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25064018	Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Superficie netta	ca. 273 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	10	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1968	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	190.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.07.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

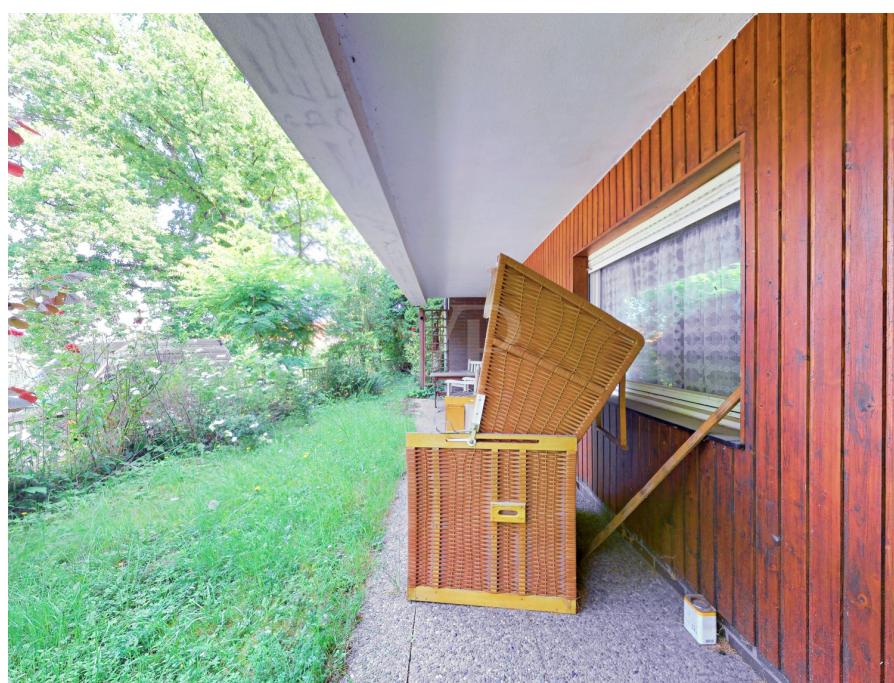
Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La proprietà



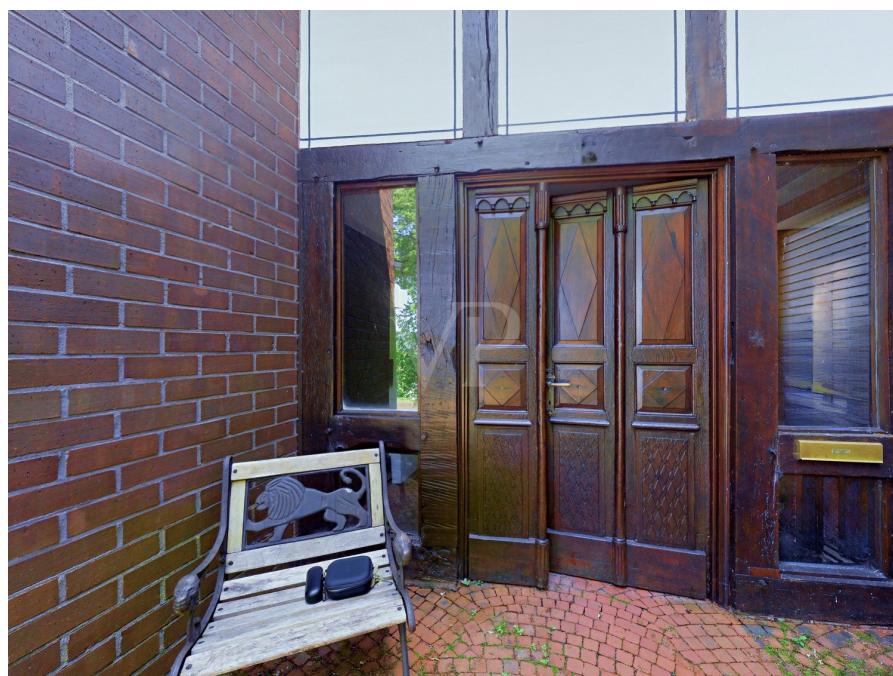
Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La proprietà



Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La proprietà



Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La proprietà



Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La proprietà



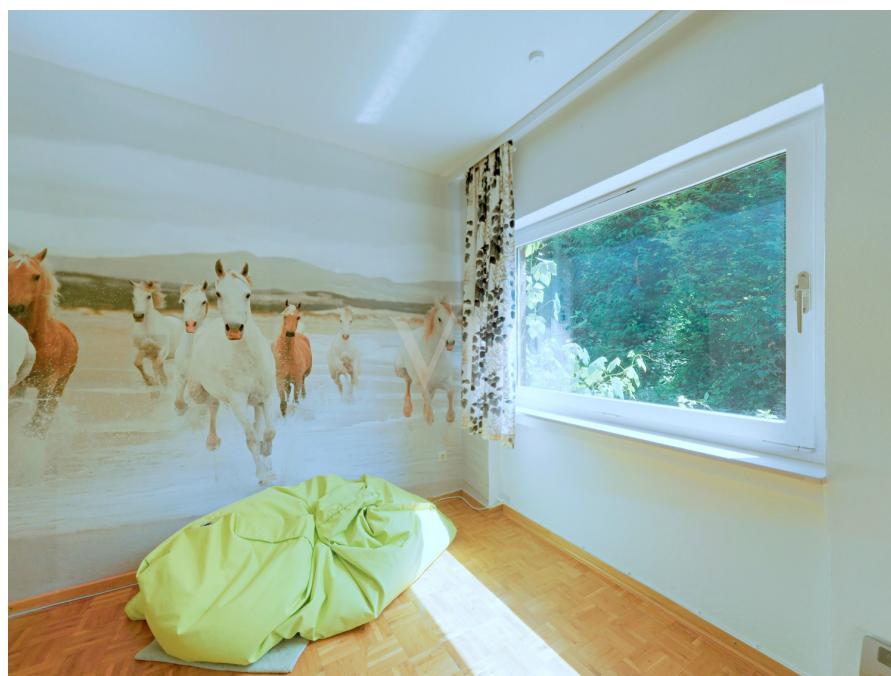
Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La proprietà



Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La proprietà



Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La proprietà



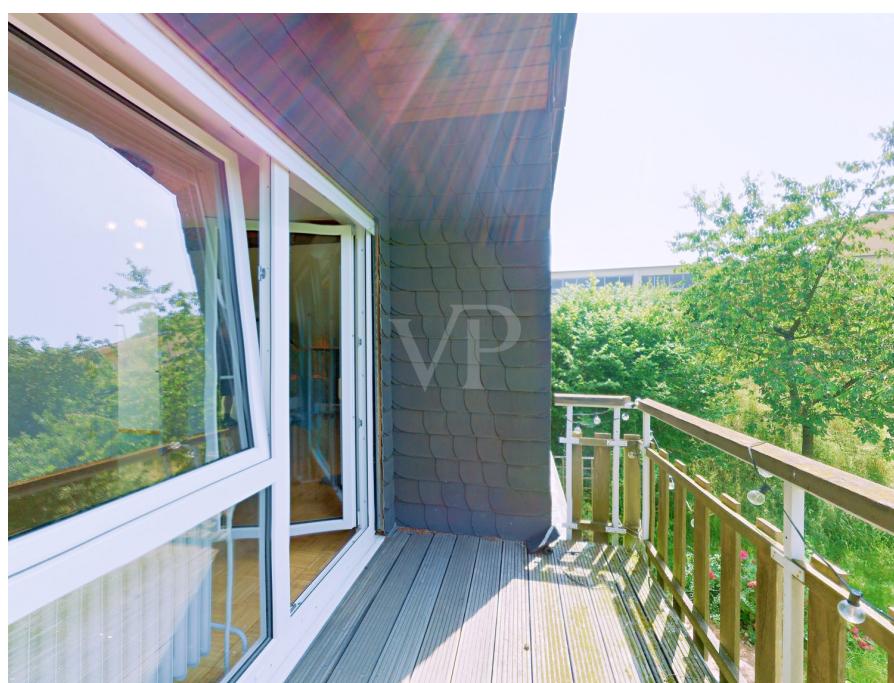
Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La proprietà



Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La proprietà



Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La proprietà



Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La proprietà



Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Una prima impressione

Benvenuti in questa affascinante e versatile proprietà, situata su un generoso terreno di circa 977 m<sup>2</sup> e con una superficie abitabile di circa 273 m<sup>2</sup>. Costruita originariamente nel 1968, la casa vanta una disposizione ben progettata con 10 stanze e 3 bagni. La proprietà è stata costantemente ampliata e modernizzata nel corso degli anni. Nel 1976 è stata aggiunta un'estensione con struttura in legno, creando ulteriore spazio abitativo. Nel 1983, l'area del garage esistente è stata ampliata per includere due stanze, che offrono un piacevole tepore durante i mesi più freddi grazie a una stufa in maiolica. Il balcone è stato trasformato in una veranda nel 1999 e dotato di riscaldamento, garantendo un clima interno confortevole tutto l'anno. Nel 2012 è stata effettuata una completa ristrutturazione del tetto, con l'installazione di tegole ingobbiate e un nuovo isolamento. L'impianto di riscaldamento è stato sostituito nel 2015 e la proprietà è ora riscaldata da un impianto centralizzato a gas naturale. La proprietà offre opzioni di utilizzo flessibili: è concepibile una suddivisione in un massimo di tre unità abitative; Attualmente, la proprietà è composta da una residenza principale e da un appartamento separato. Lo spazio offre anche spazio per futuri ampliamenti o ampliamenti. L'esterno della proprietà è altrettanto versatile. Due terrazze e un balcone invitano al relax e offrono accesso a un giardino terrazzato, curato nei minimi dettagli. Un pratico ripostiglio è disponibile per le attrezzature da giardino. Il garage doppio è dotato di serrande elettriche e offre ulteriore spazio riscaldato con accesso diretto. La proprietà offre ampi spazi di stoccaggio e di servizio. La combinazione di ampi spazi abitativi, versatili possibilità di utilizzo e una costruzione solida rende questa proprietà un'opportunità speciale per famiglie e investitori alla ricerca di un concetto abitativo ben progettato. I potenziali acquirenti hanno la possibilità di sviluppare ulteriormente questa casa ben tenuta secondo le proprie preferenze o di usufruire delle ristrutturazioni già completate. Le caratteristiche complete e le ottime condizioni della casa la rendono una proprietà che soddisfa sia le esigenze della vita moderna che i requisiti di una costruzione solida. Cogliete l'occasione per conoscere meglio questa eccezionale proprietà durante una visita. Fissate un appuntamento oggi stesso per constatare di persona la qualità e il potenziale di questa spaziosa casa indipendente.

Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Tutto sulla posizione

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!

**Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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