

Marburg / Wehrshausen

## Una proprietà diversificata con un grazioso giardino e viste da un ampio appezzamento di terreno!

Codice oggetto: 25064025



PREZZO D'ACQUISTO: 530.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.406 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

- 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: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25064025    |
| Superficie netta    | ca. 190 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 7           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1965        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 530.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto, Balcone                                              |

Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.03.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 155.30 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1965                             |

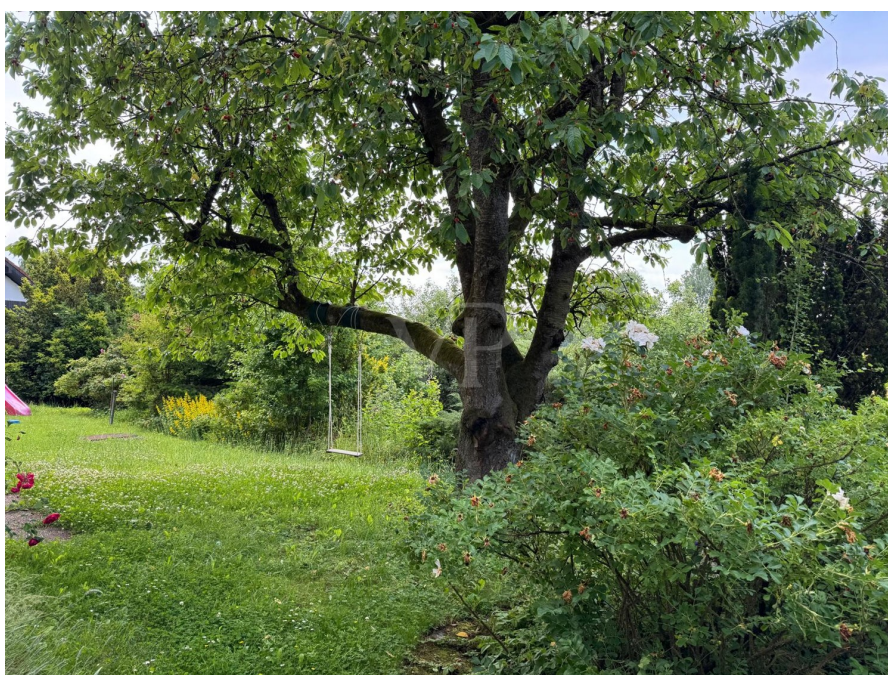
Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La proprietà



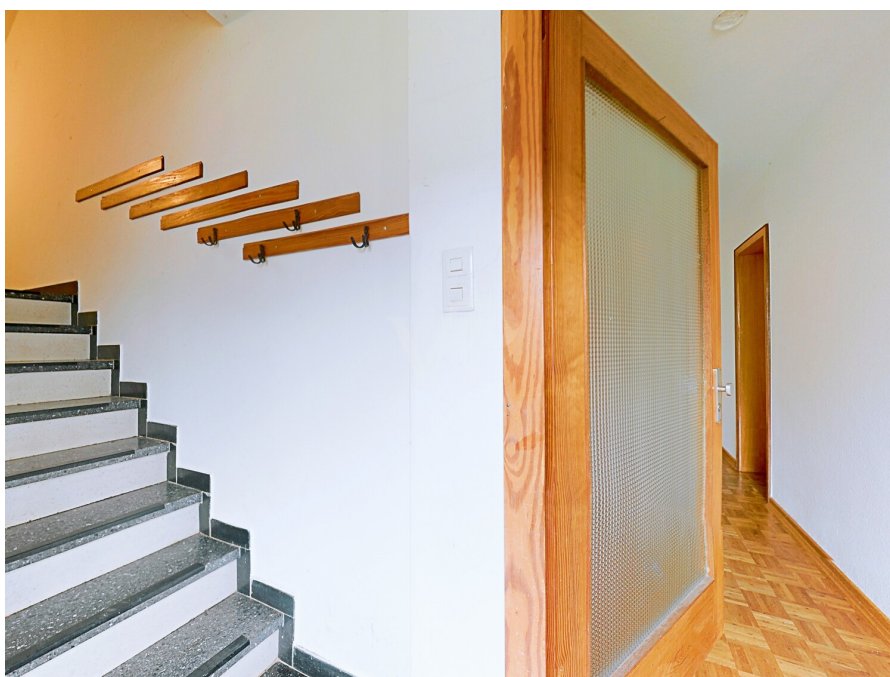
Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## La proprietà

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](mailto:marburg@von-poll.com)

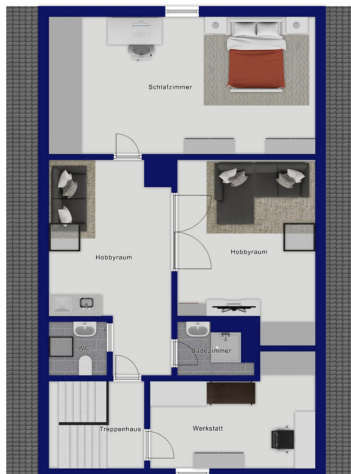
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

# Planimetrie





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: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Una prima impressione

Benvenuti in questa versatile proprietà, che offre un'ampia superficie abitabile di circa 190 m<sup>2</sup> distribuita in due appartamenti su un terreno di circa 1.406 m<sup>2</sup>, offrendo numerose possibilità e un ambiente abitativo confortevole. Costruita nel 1965 con solidi metodi di costruzione, la proprietà è in ottime condizioni. Situata in una tranquilla strada senza uscita ai margini della città, vanta un quartiere piacevole e una splendida vista sulla campagna circostante. La casa è divisa in tre unità separate. La disposizione ben strutturata è ideale per famiglie, convivenze multigenerazionali, combinazione di lavoro e vita privata sotto lo stesso tetto o una combinazione di proprietà e affitto. Tutte le unità hanno spese condominiali separate, consentendo un utilizzo flessibile. L'appartamento al piano terra si estende su circa 80 m<sup>2</sup> e dispone di una luminosa zona giorno con una splendida stufa a legna e pavimenti in parquet di alta qualità. Due terrazze invitano a godersi l'aria aperta. La cucina è funzionale e il bagno è stato completamente ristrutturato nel 2014. Durante i lavori di ammodernamento, sono stati sostituiti anche gli infissi e i radiatori. Al piano superiore è disponibile un'unità abitativa di circa 109 m<sup>2</sup>. Un ampio soggiorno con accesso al balcone e accesso diretto al giardino offre ampio spazio ai residenti. Il bagno è stato ristrutturato nel 2010 e tutte le finestre di questo piano sono state sostituite. Gli spazi abitativi sono generosi e offrono ampio spazio per le preferenze abitative individuali. La mansarda offre ulteriore potenziale: attualmente ospita un bagno, una doccia, un'ampia sala hobby e una spaziosa camera da letto con pratici armadi a muro. Questa zona necessita di ristrutturazione e non è inclusa nella superficie abitabile indicata, ma offre numerose possibilità di ampliamento. Un solido posto auto coperto doppio, diverse terrazze e un balcone completano la proprietà. Il terreno è ben curato e ampio: è stato creato un grazioso giardino rustico, ideale per gli amanti dell'autosufficienza e del giardinaggio. Alberi da frutto impreziosiscono la proprietà e sentieri collegano le varie aree del giardino. Ulteriori caratteristiche includono un moderno riscaldamento centralizzato e l'isolamento termico esterno, che garantiscono l'efficienza energetica. La casa si trova in una tranquilla strada senza uscita con poco traffico di passaggio, il che la rende particolarmente adatta alle famiglie che apprezzano un ambiente sicuro. Questa proprietà offre numerose possibilità di progettazione e di ampliamento, sia per la vita in comune con la famiglia, sia per vivere e lavorare sotto lo stesso tetto, sia come interessante progetto multigenerazionale. Si consiglia vivamente di fissare un appuntamento per una visita per scoprire in prima persona i suoi vantaggi unici. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## 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)