

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 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.406 m²

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	Prezzo d'acquisto	530.000 EUR
Superficie netta	ca. 190 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1965	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Carport		

Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	155.30 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	01.03.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

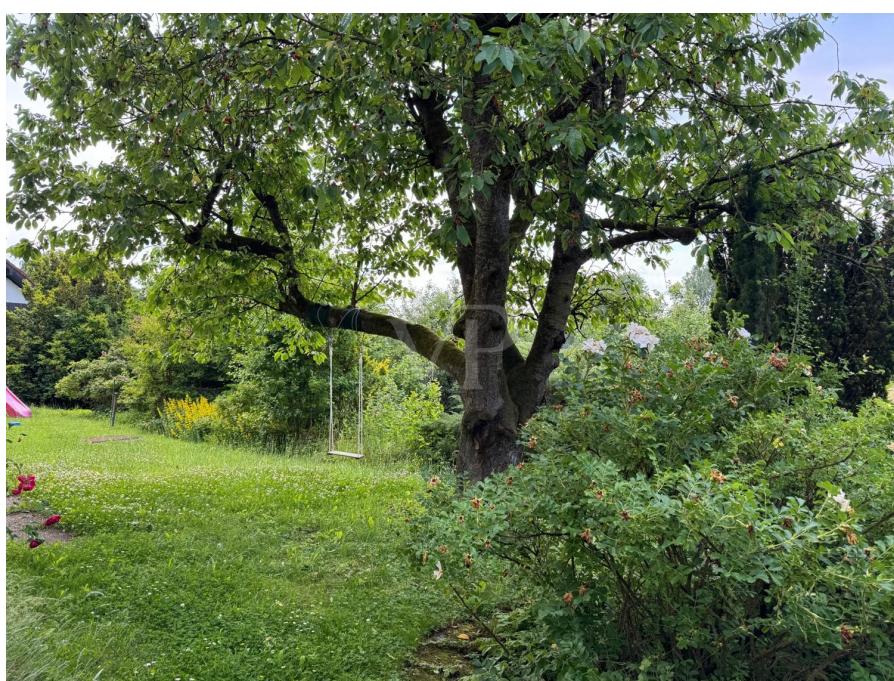
Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La proprietà



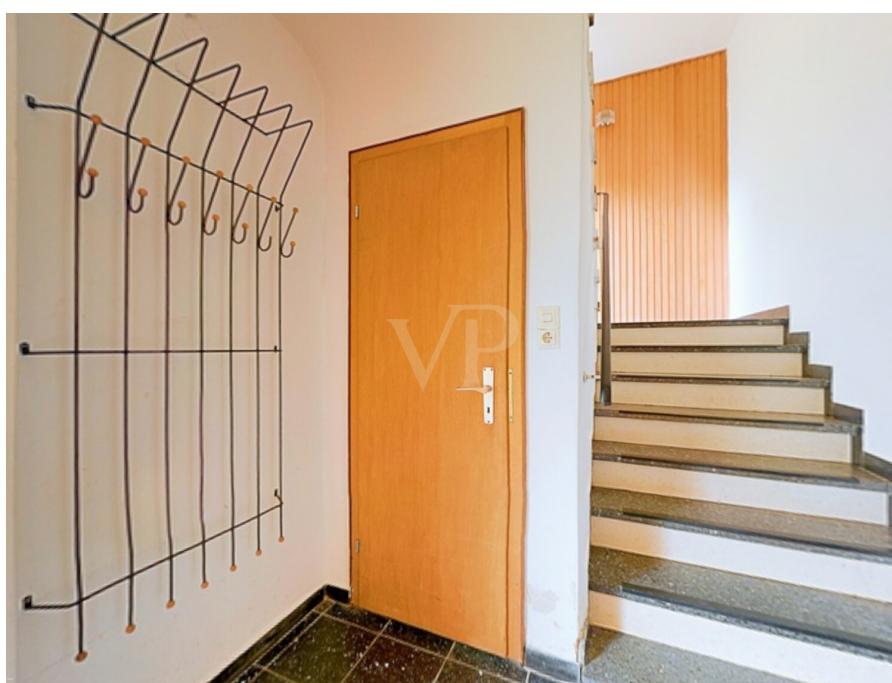
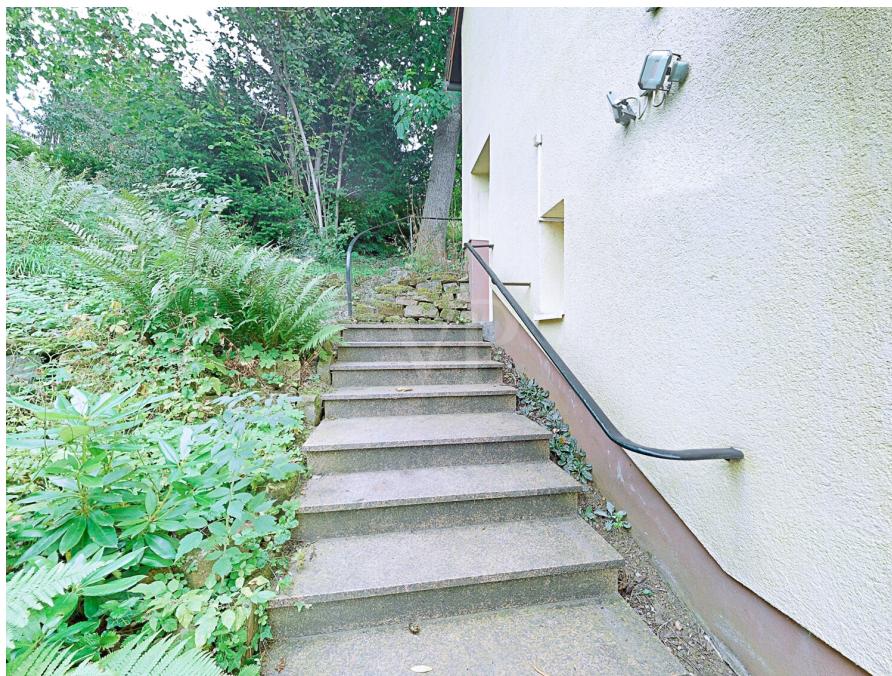
Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

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



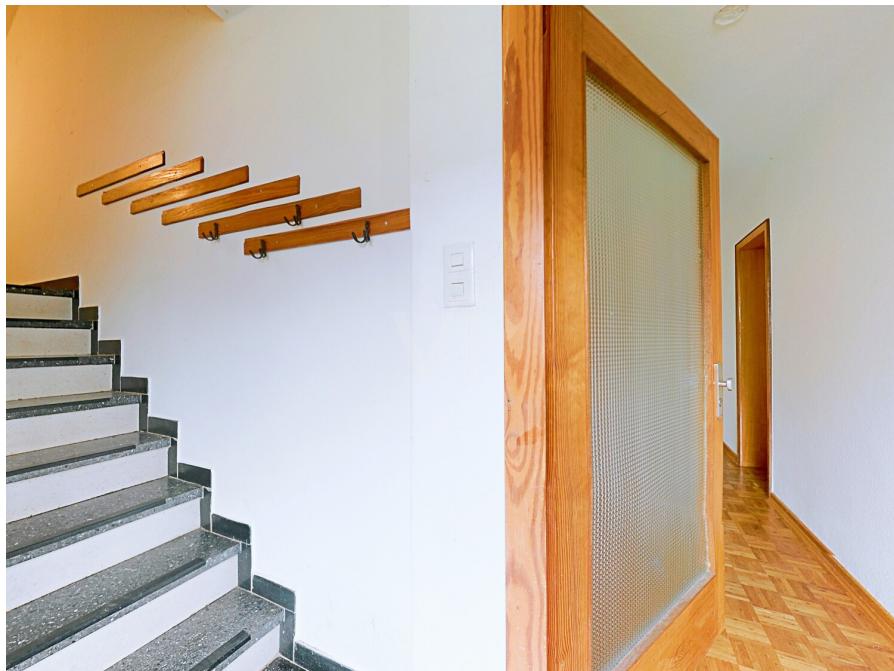
Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

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



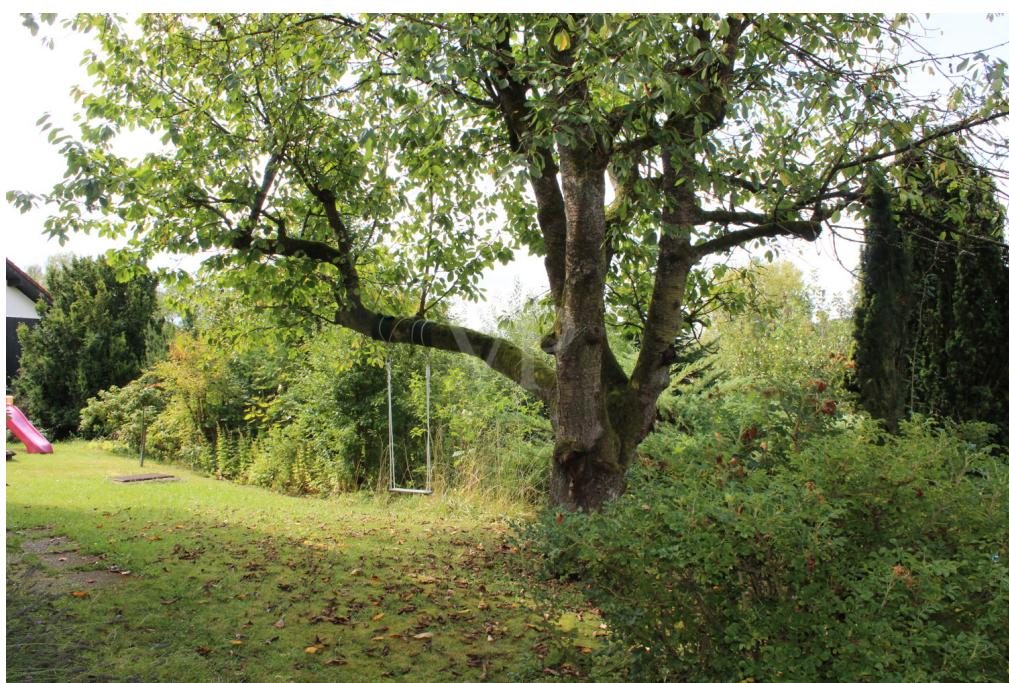
Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

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





VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

La proprietà

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

Codice oggetto: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrshausen

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: 25064025 - 35041 Marburg / Wehrhausen

Una prima impressione

Benvenuti in questa versatile proprietà, che offre un'ampia superficie abitabile di circa 190 m² distribuita in due appartamenti su un terreno di circa 1.406 m², 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 m² 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 m². 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. 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

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 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.

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/(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 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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com