

Marburg / Cappel

Zeitlos, Stilvoll & vielseitiges Haus auf einem großen Grundstück!

Codice oggetto: 26064007



PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 183 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.219 m²

Codice oggetto: 26064007 - 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: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26064007	Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Superficie netta	ca. 183 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Superficie lorda	ca. 92 m ²
Anno di costruzione	1958	Caratteristiche	Terrazza, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	340.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	09.04.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

Codice oggetto: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La proprietà



Codice oggetto: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La proprietà



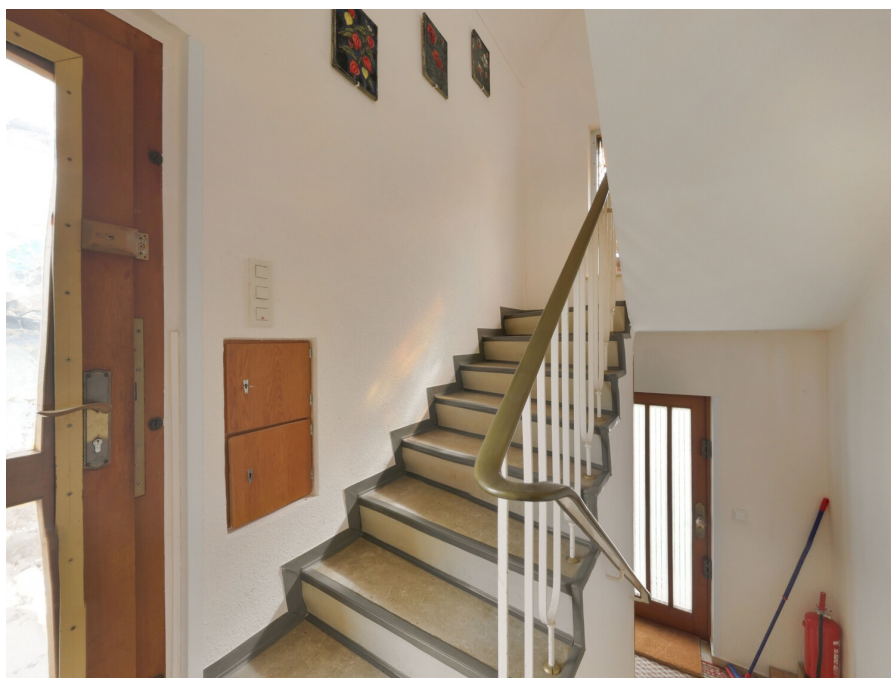
Codice oggetto: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La proprietà



Codice oggetto: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La proprietà



Codice oggetto: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La proprietà



Codice oggetto: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La proprietà



Codice oggetto: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La proprietà



Codice oggetto: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La proprietà



Codice oggetto: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

La proprietà



Codice oggetto: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

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: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

Planimetrie





Immagine: 001 - real estate

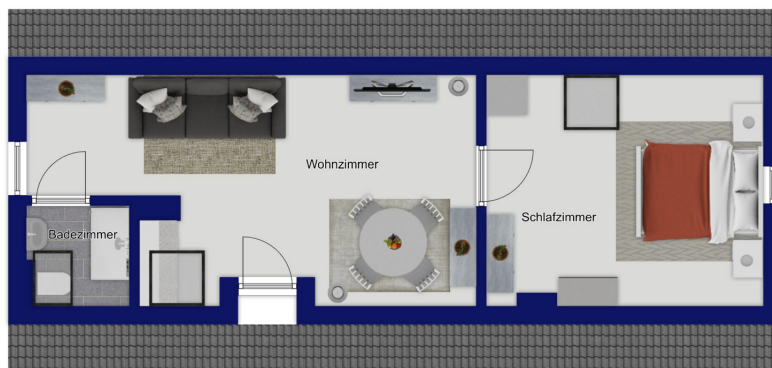


Immagine: 001 - real estate

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: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

Una prima impressione

Dieses klassische und zeitlose Zweifamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Grundstücksfläche von etwa 1.219 m² und bietet eine Wohnfläche der zwei Wohnungen von ca. 183 m², sowie weitere als Wohnflächen genutzte Räumlichkeiten.

Die Immobilie wurde im Jahr 1958 in massiver Bauweise errichtet. Über die Jahre hinweg wurde das Anwesen gepflegt und ermöglicht verschiedene Nutzungskonzepte – sowohl für Familien, als auch für diejenigen, die nach mehreren Wohneinheiten oder zusätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Mit großzügig und flexibel nutzbaren Zimmern und 4 Bädern bietet das Haus ein perfektes Raumangebot. Die Aufteilung und Gestaltung der Räume gewährleisten Flexibilität und viele individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Der ausgebauter Spitzboden, der als kleine Wohnung diente, kann ideal als Gästewohnung, Büro oder als Rückzugsort genutzt werden, es besteht ein Platzangebot im Rahmen von einem Badezimmer, Wohnraum mit kleiner Küche, sowie ein separates Schlafzimmer, diese Flächen wurden nicht in die angegebene Wohnfläche eingerechnet und bestehen zusätzlich zur Wohn- & Nutzfläche.

Die Kellerräume des Hauses ergänzen das Raumangebot. Im Untergeschoss befindet sich nicht nur ein weiterer Raum, der sich hervorragend als Hobby- oder Gästezimmer eignet, sondern auch ein Badezimmer. Diese Ebene eröffnet interessante Nutzungsperspektiven.

Das Anwesen zeichnet sich besonders durch sein großes Grundstück mit altem Baumbestand aus. Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und lädt zur Erholung im Grünen ein. Die überdachte

Terrasse, die als Wintergarten ausgebaut ist und von drei der vier Seiten umschlossen ist, sowie der Balkon sorgen für zusätzlichen Platz im Außenbereich.

Eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2000 mit einem Brenner aus 2023 sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Ergänzend dazu wurde im gleichen Jahr eine Solaranlage zur Brauchwassererwärmung installiert, wodurch der Energieverbrauch optimiert werden kann. Dies stellt einen klaren Vorteil hinsichtlich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit dar.

Die Substanz des Gebäudes bietet eine wertvolle Grundlage für individuelle Pläne nach eigenen Vorstellungen. Ebenso verfügt das Haus über eine Garage, sowie einem massiv erbauten Gartenhaus als Abstellmöglichkeit für Gartengeräte.

Die massive Bauweise überzeugt durch Beständigkeit und ermöglicht Ihnen langfristiges Wohnen. Durch die Möglichkeit, mehrere Wohneinheiten zu realisieren, eignet sich diese Immobilie sowohl für größere Familien als auch für Mehrgenerationenhaushalte oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Hier genießen Sie ausreichend Platz zur Entfaltung und zur Verwirklichung eigener Wohnideen.

Zusammenfassend präsentiert sich dieses freistehende Haus als vielseitiges Anwesen auf einem äußerst ansprechenden Grundstück. Es bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und verschiedene Optionen der Nutzung. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Möglichkeiten, die dieses Anwesen bietet, und entdecken Sie die Vorzüge eines klassischen und zugleich flexiblen Wohnkonzepts in einem attraktiven Umfeld.

Codice oggetto: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

Dettagli dei servizi

Sehr schönes Grundstück

Klassisches & zeitloses Anwesen mit Stil

Großes Grundstück mit großem Garten und altem Baumbestand

Mehrere Wohneinheiten möglich

überdachte Terrasse/Wintergarten & Balkon

Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen

Spitzboden als kleine Wohnung zusätzlich ausgebaut -

zusätzliche Wohnfläche ca. 40m² im Dachgeschoss

Voll unterkellert 1 Raum als Hobby- oder Gästezimmer nutzbar (11m²)

Badezimmer ist im Untergeschoss ebenfalls vorhanden

Ölzentralheizung aus 2000 / Brenner 2023

Solaranlage zu Brauchwassererwärmung aus 2000

Garage

Gartenhaus / als Abstellmöglichkeit

Vielseitiges Anwesen, solide & massive Bauweise

Vielseitige Nutzung möglich im Hinblick auf die möglichen Einheiten

Codice oggetto: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

Tutto sulla posizione

Marburg-Cappel besticht durch seine lebendige universitätsgeprägte Atmosphäre, die eine harmonische Verbindung von Tradition und Moderne schafft. Die Stadt überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl eine verlässliche Verkehrsanbindung als auch hochwertige Bildungs- und Gesundheitsangebote umfasst. Dank der stabilen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Premiumsegment, präsentiert sich Marburg als ein sicherer und zukunftsorientierter Standort mit wachsendem Wertpotenzial. Familien profitieren hier von einer sicheren Umgebung und einer lebendigen Gemeinschaft, die das Leben angenehm und bereichernd gestaltet.

Die unmittelbare Umgebung bietet für Familien ein besonders einladendes Umfeld: Zahlreiche Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar, angefangen bei der Erich Kästner-Schule, die nur etwa eine Minute zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu Kindergärten wie dem „Kindergarten am Teich“ in nur fünf Minuten Entfernung. Auch weiterführende Schulen und Fachschulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders komfortabel macht. Die Nähe zu Bushaltestellen wie der Erich-Kästner-Schule (2 Minuten zu Fuß) und dem Bahnhof Marburg Süd (19 Minuten zu Fuß) garantiert zudem eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für die Gesundheit Ihrer Familie stehen renommierte Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe bereit: Das Zentrum für Interdisziplinäre Schmerztherapie und eine Fachärztin für Allgemeinmedizin sind bereits nach etwa drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Apotheke zum Frauenberg in nur fünf Gehminuten. Ergänzt wird das Angebot durch Pflegeeinrichtungen und Kliniken, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Parks und Spielplätzen, die in wenigen

Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie in kulturellen Einrichtungen wie dem Bürgerhaus Cappel, das nur zwei Gehminuten entfernt liegt. Für kulinarische Momente sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in einem Radius von etwa zehn bis zwanzig Minuten zu Fuß locken.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein erfülltes Familienleben: eine sichere, kinderfreundliche Umgebung mit exzellenten Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier findet Ihre Familie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem sie wachsen, gedeihen und gemeinsam schöne Momente erleben kann.

Codice oggetto: 26064007 - 35043 Marburg / Cappel

Ulteriori informazioni

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 vorbehaltenlich 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: 26064007 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com