

**Marburg / Cappel**

# **Immobilie in guter Lage: Großzügig, vielseitig nutzbar und mit besonderer Architektur**

***Número da propriedade: 25064018***



**PREÇO DE COMPRA: 690.000 EUR • ÁREA: ca. 273 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 977 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25064018	Preço de compra	690.000 EUR
Área	ca. 273 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	10	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1968	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	190.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.07.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1968

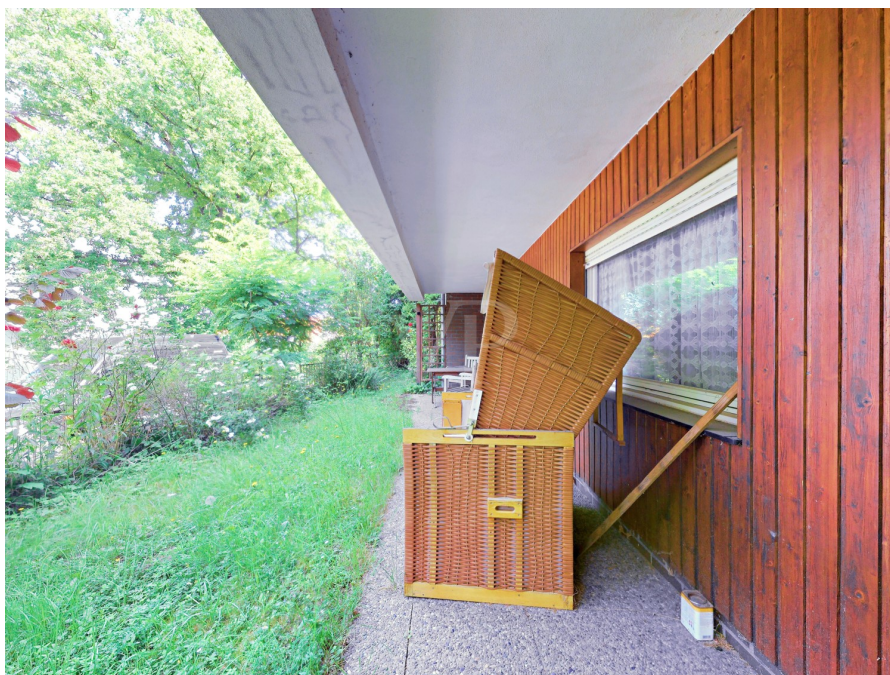
Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## O imóvel



Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## O imóvel



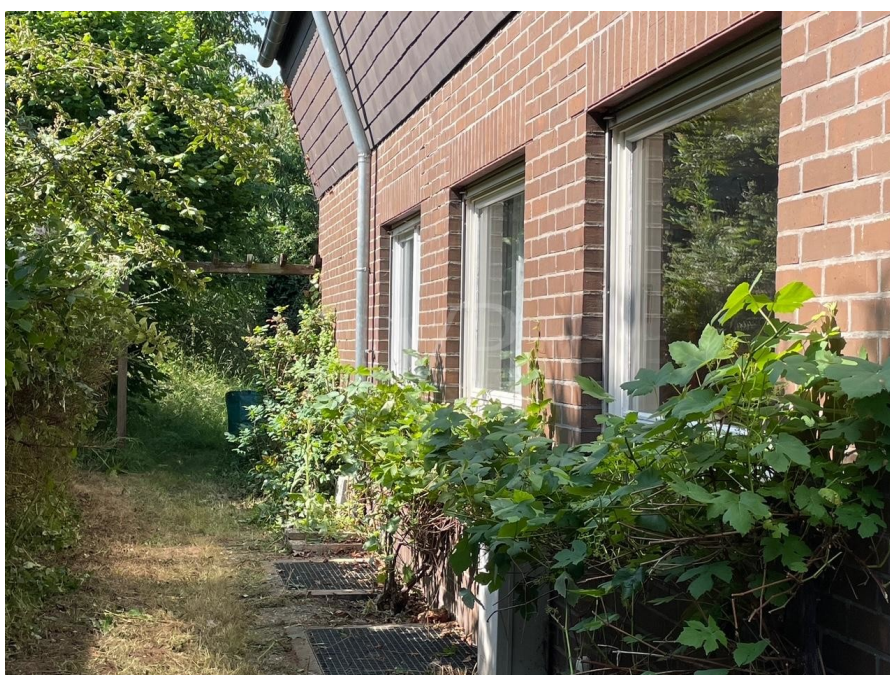
Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## O imóvel



Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## O imóvel



Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## O imóvel



Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## O imóvel



Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## O imóvel



Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## O imóvel



Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## O imóvel



Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## O imóvel



Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## O imóvel



Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## O imóvel



Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## Uma primeira impressão

Willkommen in dieser reizvollen & vielseitigen Immobilie, welche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 977 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von etwa 273 m<sup>2</sup> bietet. Das Haus, ursprünglich 1968 erbaut, überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit 10 Zimmern und 3 Badezimmern.

Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre stetig erweitert und modernisiert. So erfolgte 1976 eine Aufstockung in Holzständerbauweise, die zusätzlichen Wohnraum schuf. 1983 wurde der bestehende Garagenbereich um zwei Zimmer erweitert, die in den kalten Monaten mit einem Kachelofen wohlige Wärme bieten.

Der Balkon des Hauses wurde 1999 in einen Wintergarten umgewandelt und mit einer Heizung ausgestattet, wodurch ganzjährig ein angenehmes Raumklima herrscht. Eine umfassende Dachsanierung fand 2012 statt, bei der engobierte Ziegel sowie eine neue Dämmung eingesetzt wurden. Die Heizungsanlage wurde 2015 erneuert und die Immobilie mit einer Erdgaszentralheizung beheizt.

Die Immobilie ermöglicht eine flexible Nutzung: Eine Aufteilung in bis zu drei Wohneinheiten ist denkbar, derzeit besteht eine Hauptwohnung in Kombination mit einer Einliegerwohnung. Für künftige Erweiterungen oder Anbauten bietet die Fläche ebenfalls Raum.

Der Außenbereich der Immobilie ist ebenso vielseitig gestaltet. Zwei Terrassen sowie ein Balkon laden zum Verweilen ein und bieten Zugang zu einem terrassierten Garten, der mit viel Liebe für Detail angelegt wurde. Für Gartengeräte steht eine praktische Abstellkammer zur Verfügung.

Die Doppelgarage zeichnet sich durch elektrische Rolltore aus und bietet zusätzlich beheizbaren Raum mit direktem Zugang. Die Immobilie bietet sehr viel Stauraum und Nebenflächen zur Nutzung.

Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der soliden Bausubstanz macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für Familien und Investoren, die nach einem gut durchdachten Wohnkonzept suchen. Interessenten haben die Möglichkeit, dieses gepflegte Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzugestalten oder die bereits getätigten Modernisierungen zu genießen.

Die umfassende Ausstattung und der gepflegte Zustand des Hauses tragen dazu bei, dass es

**sich um eine Immobilie handelt, die sowohl den Anforderungen an modernes Wohnen als auch den Ansprüchen an eine solide Bauweise gerecht wird.**

**Nutzen Sie die Gelegenheit, diese außergewöhnliche Immobilie bei einer Besichtigung näher kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um sich selbst von der Qualität und den Möglichkeiten dieses großzügigen Einfamilienhauses zu überzeugen.**

**Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## **Detalhes do equipamento**

**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**

**Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## **Tudo sobre a localização**

**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!**

**Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## **Outras informações**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

**Número da propriedade: 25064018 - 35043 Marburg / Cappel**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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