

Marburg / Moischt

# Für alle Lebenslagen -vielseitig in Marburg-Moischt

Objektnummer: 23064019



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

KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 610 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

## Auf einen Blick

Objektnummer	23064019
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	390.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	146.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.07.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

## Die Immobilie





Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

## Die Immobilie



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**

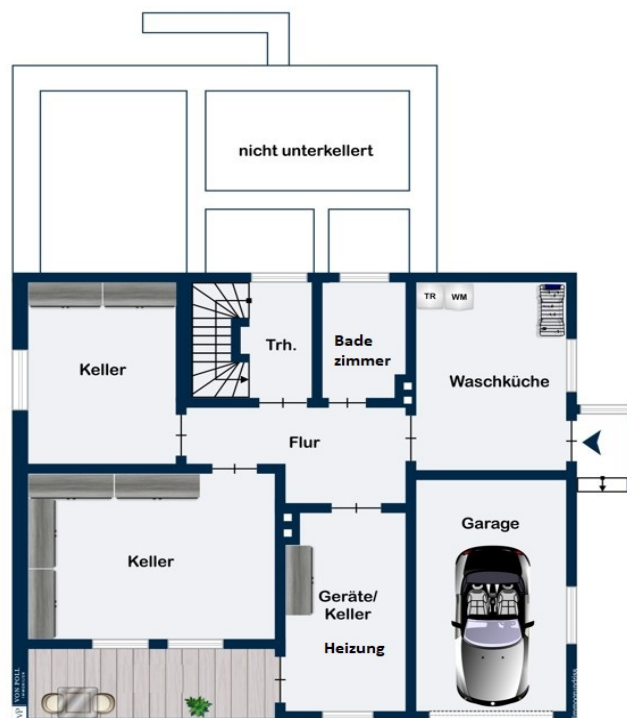
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

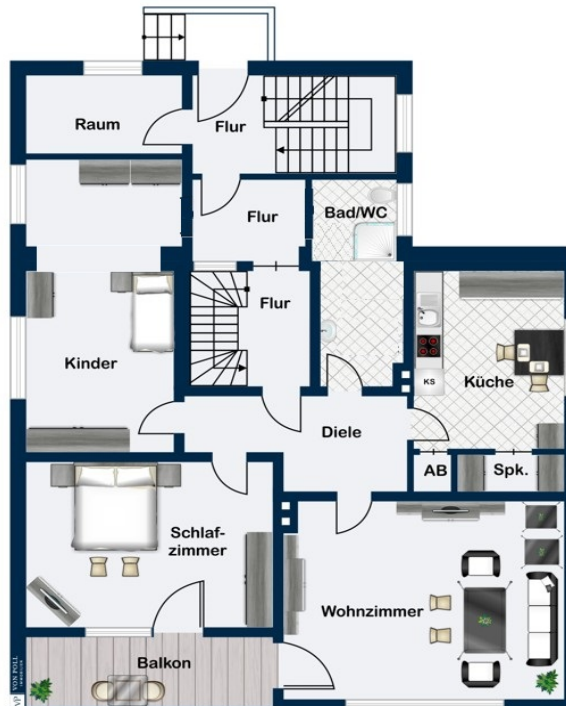
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

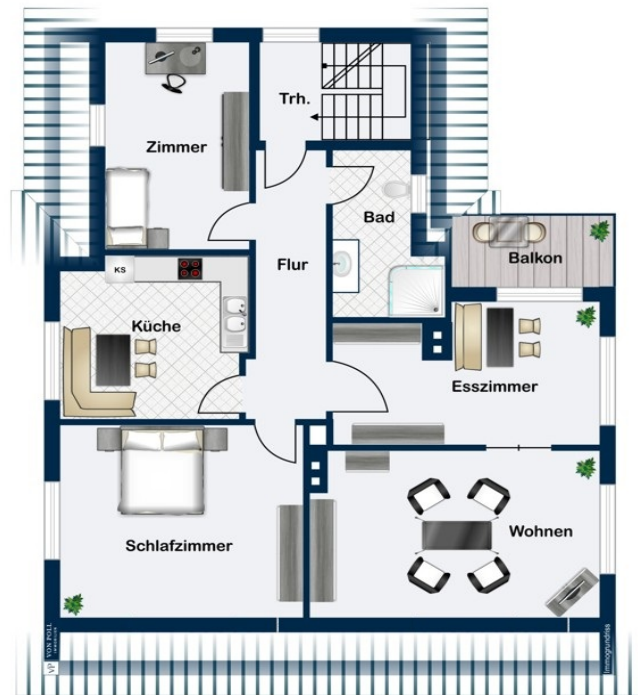
[www.von-poll.com/marburg-biedenkopf](http://www.von-poll.com/marburg-biedenkopf)

Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

## Ein erster Eindruck

Vielseitige Immobilie in Marburg-Moischt auf einem gut geschnittenen Grundstück - mit bis zu zwei separaten Wohneinheiten. Eine Immobilie für alle Lebenslagen - großzügiges Wohnen mit der Familie, Wohnen und Vermieten! Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten kombinieren - all das ist hier möglich. Das ursprünglich 1964 massiv erbaute Haus wurde 1998 aufgestockt und erweitert - es entstanden zwei großzügige Wohneinheiten. Die ursprüngliche Wohnung im Erdgeschoss wurde ebenfalls vergrößert und bietet ein großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon sowie eine separate Küche mit Einbauküche. Ein neu gestaltetes Bad mit bodengleicher Dusche ist ebenso vorhanden wie ein Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon und zwei weitere Zimmer. Das Dachgeschoss ist ebenfalls großzügig gestaltet mit einem großen Wohn- und Esszimmer mit Zugang zu einem weiteren Balkon und einem Kachelofen im Wohnbereich. Die Küche ist auch im Dachgeschoss separat und verfügt über eine Essecke. Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne ist ebenso vorhanden wie zwei Schlafzimmer. Das Dachgeschoss wurde 1998 mit neuem Dachstuhl, Dämmung und Tonziegeln neu aufgebaut. Die Immobilie ist unterkellert und verfügt über Abstellräume, einen Hobbyraum, eine Waschküche mit Außenzugang, ein Bad mit Dusche, den Heizungsraum ebenfalls mit Außenzugang und die Garage. Ein Raumwunder mit gut nutzbaren Räumen auf allen drei Etagen. Im Außenbereich befindet sich zudem ein Carport. Eine Immobilie mit Potential und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in begehrter Stadtlage von Marburg!

Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

## Ausstattung und Details

Zwei Wohneinheiten  
Massiv erbaut  
Anbau 1998  
Dacheindeckung & Dämmung 1998  
Garage  
Carport  
voll unterkellert  
Solaranlage zur Brauchwassererwärmung  
Erdgasheizung  
zwei Balkone  
Kachelofen  
3 Bäder



Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

## Alles zum Standort

Sie wohnen ruhig und doch zentral in angenehmer Nachbarschaft in begehrter Lage in Marburg-Moischt. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, eine Kindertagesstätte befindet sich im Ort. Der Nachbarort Schröck verfügt über eine eigene Grundschule, Bäcker, Metzger, Hofladen und Bankfilialen. 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. Auch die vielen kleinen Studentenkneipen, Bars und Cafés sowie das Südviertel mit seinen Jugendstilbauten tragen zum besonderen Charme der Stadt 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. Über die Bundesstraße B3 sind Gießen, Kassel, die Autobahnen A5 und A45, aber auch Frankfurt und der internationale Flughafen Rhein-Main schnell zu erreichen. Hier lässt es sich nicht nur heute, sondern auch in Zukunft gut studieren und leben.

Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 146.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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 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.

Objektnummer: 23064019 - 35043 Marburg / Moischt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf  
E-Mail: [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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