

Marburg

# Familiendomizil mit Weitblick

Objektnummer: 24064002



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

KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 471 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24064002 - 35043 Marburg

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

Objektnummer: 24064002 - 35043 Marburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24064002	Kaufpreis	640.000 EUR
Wohnfläche	ca. 167 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2000		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24064002 - 35043 Marburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.01.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 24064002 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064002 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064002 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064002 - 35043 Marburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24064002 - 35043 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064002 - 35043 Marburg

## 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**

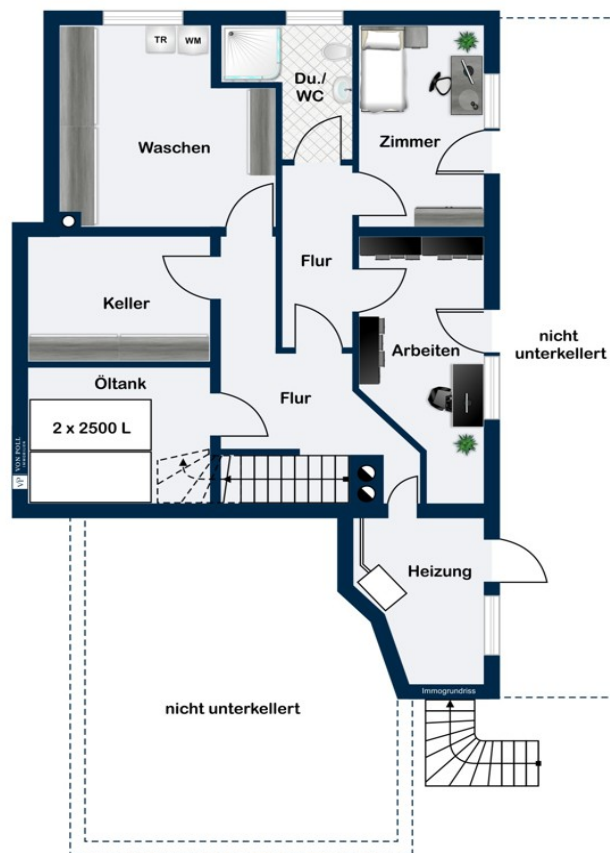
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

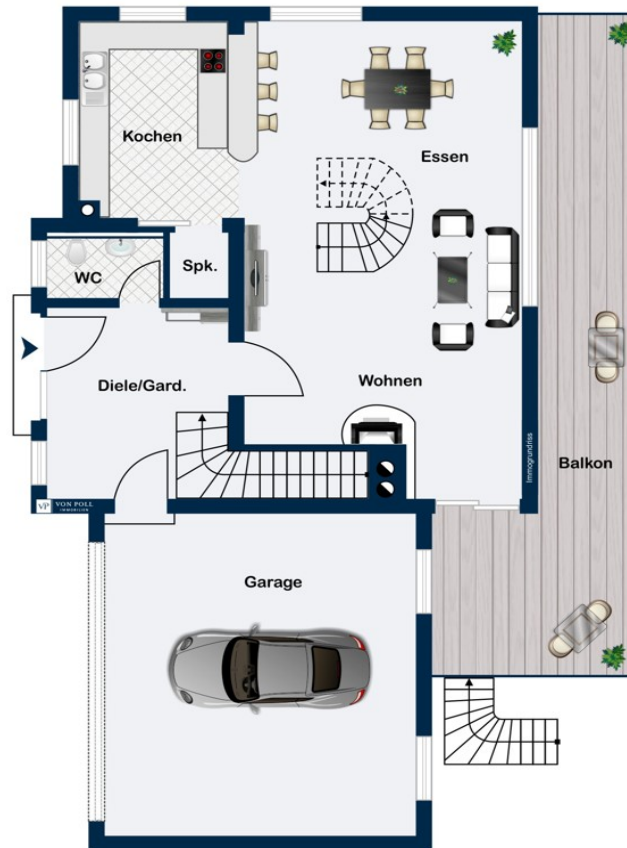
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24064002 - 35043 Marburg

## 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: 24064002 - 35043 Marburg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 2000 fertiggestellt und befindet sich in einem ansprechenden, gemütlichen & gepflegten Zustand. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, von denen 5 als Schlafzimmer genutzt werden können. Zwei Kinderzimmer haben Zugang zu einem der beiden Balkone. Der große offene Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit der Familie. Ein Kaminofen sorgt an kühlen Wintertagen für wohlige Wärme. Die offene großzügige Küche ist modern eingerichtet und bietet viel Stauraum & eine praktische Speisekammer. Ein großer Balkon mit Zugang zum Garten bietet die Möglichkeit, bei schönem Wetter im Freien zu speisen oder die Sonne zu genießen, Sie haben direkten Zugang aus dem Wohnbereich auf den umlaufenden Balkon. Im Untergeschoss befindet sich ein separater Bereich mit zwei Zimmern, die ebenfalls Zugang zum Garten haben. Hier befindet sich auch ein Badezimmer mit Dusche. Dieser Bereich kann als separate Wohnung genutzt werden und eignet sich ideal als Arbeitsbereich, Kinder- oder Elternbereich. Von hier aus gelangt man auf die überdachte Terrasse, die mit Blick auf den gepflegten Garten zum Entspannen einlädt. Das Haus verfügt außerdem über eine Zisterne zur Regenwassernutzung und eine Doppelgarage, in der zwei Autos bequem Platz finden mit direktem Zugang zum Haus. Die gehobene Ausstattungsqualität des Hauses spiegelt sich in der jungen und gepflegten Immobilie wider. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. Insgesamt bietet dieses Haus viel Platz und eine ansprechende & vielseitige Raumaufteilung. Die Balkone und Terrassen bieten die Möglichkeit, die Sonne zu jeder Tageszeit zu genießen. Die gepflegte und moderne Ausstattung ermöglicht ein komfortables Wohnen. Eine hervorragende & passende Immobilie für eine Familie! Um die Immobilie zu besichtigen und weitere Informationen zu erhalten, kontaktieren Sie uns bitte.

Objektnummer: 24064002 - 35043 Marburg

## Ausstattung und Details

Junge & gepflegte Immobilie

Ideal für eine Familie

2 Balkone

2 Kinderzimmer mit Zugängen zum Balkon

Großer offener Wohn- & Essbereich

Kaminofen

Ausblick

Offene großzügige Küche

Überachte großzügige Terrasse

Großer Balkon mit Zugang zum Garten

Separater Bereich im Untergeschoss mit zwei Zimmer inkl. Zugängen zum Garten & einem Badezimmer mit Dusche - ein separate Wohnung wäre möglich, ein

Arbeitsbereich, Kinder- oder Elternbereich

Zisterne

Doppelgarage

Objektnummer: 24064002 - 35043 Marburg

## Alles zum Standort

Sie wohnen ruhig und doch zentral in angenehmer Nachbarschaft in begehrter Lage in Marburg-Gisselberg. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das studentische Leben in Marburg ist geprägt durch die traditionsreiche Universität und die historische 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: 24064002 - 35043 Marburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 111.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24064002 - 35043 Marburg

## 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)