

Marburg

# Größe, Lage, Grundstück - hier passt alles zusammen!

Property ID: 24064015



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

**PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 363 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24064015 - 35043 Marburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24064015 - 35043 Marburg

## At a glance

Property ID	24064015
Living Space	ca. 107 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1993
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	275.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 24064015 - 35043 Marburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final energy consumption	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.05.2034	Energy efficiency class	C

Property ID: 24064015 - 35043 Marburg

## The property



Property ID: 24064015 - 35043 Marburg

## The property



Property ID: 24064015 - 35043 Marburg

## The property



Property ID: 24064015 - 35043 Marburg

## The property





Property ID: 24064015 - 35043 Marburg

## The property



Property ID: 24064015 - 35043 Marburg

## The property

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)

Property ID: 24064015 - 35043 Marburg

# Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24064015 - 35043 Marburg

## A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1993 bietet eine Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über zwei Etagen. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 363,5 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie verfügt im Erdgeschoss über die klassischen Räumlichkeiten und überzeugt mit einem schönen Küchen- & Essbereich, einem großzügigen Wohnzimmer mit Zugang zur großen und gemütlich eingewachsenen Terrasse. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und eine kleine Speisekammer. Im Obergeschoss befinden sich die privaten Räumlichkeiten mit zwei großen Zimmern, die ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer befindet sich ebenfalls im Dachgeschoss und ist großzügig mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Der Anschluss für die Waschmaschine sowie die Gastherme befinden sich ebenfalls im Bad. Der Spitzboden bietet etwas Stauraum. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch das schöne Grundstück und die großzügige, gemütliche Terrasse. Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus bieten ausreichend Platz für den PKW. Die Doppelhaushälfte ist in Wohnungseigentum aufgeteilt und derzeit vermietet, was sie auch als interessantes Anlageobjekt attraktiv macht. Die Lage dieser Immobilie ist optimal, sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und dennoch in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Insgesamt präsentiert sich das Haus als solide und gepflegte Immobilie mit viel Potenzial für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Wir laden Sie herzlich ein, diese Doppelhaushälfte zu besichtigen und sich selbst von den Vorzügen zu überzeugen.

Property ID: 24064015 - 35043 Marburg

## Details of amenities

Doppelhaushälfte  
nach WEG geteilt  
Vermietet  
Gaszentralheizung aus 2012  
2 Stellplätze  
Terrasse ca. 22qm (nicht in Wohnfläche eingerechnet)  
sehr gepflegt

Property ID: 24064015 - 35043 Marburg

## All about the location

Sie leben ruhig aber dennoch zentral in angenehmer Nachbarschaft in einer nachgefragten Lage in Marburg-Ginseldorf. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, eine Kindertagesstätte befindet sich direkt im Ort und die Tausendfüßler Grundschule in Bauerbach/Schröck. Marburg ist geprägt vom studentischen Leben durch seine traditionsreiche Universität und seinen historischen Altstadt kern mit dem fast 500 Jahre alten Rathaus und dem schon von weitem sichtbaren Landgrafenschloss. Zum besonderen Charme der Stadt tragen ebenso die vielen kleinen Studentenkneipen, Bars und Cafés und das Südviertel mit seinen Jugendstilbauten bei. Auch in kultureller Hinsicht hat Marburg einiges zu bieten. Ansässig sind hier z.B. das Hessische Landestheater Marburg, Museen, aber auch viele Bibliotheken, Kinos u.v.m.. Über den B 3-Anschluss sind Gießen, Kassel, die Autobahnen A5 und A45, aber auch Frankfurt und der internationale Flughafen Rhein-Main schnell erreichbar. Hier möchte man gerne studieren und leben, nicht nur heute, sondern auch in der Zukunft.

Property ID: 24064015 - 35043 Marburg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



Property ID: 24064015 - 35043 Marburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)