

Marburg / Wehrda

# Gemütliches Reihenmittelhaus in ruhiger Waldrandlage mit Garten und Terrasse

CODE DU BIEN: 24064021



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

PRIX D'ACHAT: 285.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 318 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24064021
Surface habitable	ca. 115 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	285.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	191.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.07.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## La propriété





CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## Une première impression

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer Siedlung in Waldrandlage und besteht aus insgesamt 37 Einheiten, die für eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre sorgen. Das Haus erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 245 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich ein gemütlicher Wohn- und Essbereich, eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein zusätzliches Zimmer, das vielseitig nutzbar ist. Von hier aus genießt man eine angenehme Ruhe und einen erholsamen Ausblick. Das Dachgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer mit Badewanne sowie einen Abstellraum mit Ausbaupotenzial. Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein Abstellraum, eine Waschküche sowie der Heizungsraum. Ein Gartenhaus im gepflegten Garten bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Gartenutensilien. Eine Terrasse bietet einen malerischen Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen im Freien ein. Das Haus ist über Treppen erreichbar, wodurch eine absolut ruhige Lage ohne direkten Autoverkehr gewährleistet ist. Zwei PKW-Stellplätze stehen zur Verfügung, um den Komfort für die Bewohner zu erhöhen. Der Öltank wurde im Jahr 2023 erneuert, während die Heizung aus dem Jahr 1999 stammt. Die Immobilie ist sofort verfügbar und bietet somit die Möglichkeit, schnell einzuziehen und das harmonische Wohnkonzept zu genießen. Die Ausstattungsqualität ist einfach und funktional, was ideal ist für Käufer, die nach einem gemütlichen Zuhause in naturnaher Umgebung suchen. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dieses Reihenmittelhaus in Waldrandlage könnte Ihr neues Zuhause werden - kontaktieren Sie uns noch heute, um alle Details zu erfahren.

CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## Détails des commodités

Reihenmittelhaus

Siedlung in Waldrandlage bestehend aus 37 Einheiten

Aufteilung der Fläche 245m<sup>2</sup> Grundstück mit Haus

2 Stellplätze mit je 11 & 12 m<sup>2</sup>

1/37 der Gemeinschaftsflächen - entsprechen 50,35m<sup>2</sup>

Terrasse mit Blick ins Grüne

Gartenhaus im Garten

Absolut ruhige Lage, kein direkter Autoverkehr

Haus über Treppen erreichbar - keine direkte Auto Zufahrt

2 PKW-Stellplätze

Sofort verfügbar

Öltank 2023 erneuert

Heizung aus 1999

CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## Tout sur l'emplacement

Ruhig und schön gelegen in sonniger Randlage mit Ausblick ins Grüne im beliebten Marburger Stadtteil Wehrda. Sie leben in in Waldrandlage, in der letzten Straße mit kurzen Wegen in die Natur, die zu herrlichen Wanderungen und Erholungsläufen einlädt. 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. 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. 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 B 3 sind Gießen, Kassel, die Autobahnen A5 und A45 sowie Frankfurt und der internationale Flughafen Rhein-Main schnell zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 191.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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.

CODE DU BIEN: 24064021 - 35041 Marburg / Wehrda

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)