

Marburg

# Einfamilienhaus in bester Aussichtslage von Marburg-Cappel!

????????? ??????????: 24064014



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

???? ??????: 565.000 EUR • ??????????: ca. 219,8 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ???? : 690 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24064014	????? ???????	565.000 EUR
????????????	ca. 219,8 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	8	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	6	?????????	????????
????????????	2	???????????????	ca. 26 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1980	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ???????	????????	

???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	249.00 kWh/m²a
??????????????	13.05.2034	?????????????	
??????????????????		?????????????	G
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	
		????? ??????????????	1980
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

?? ??????????



???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## 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

???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

???????

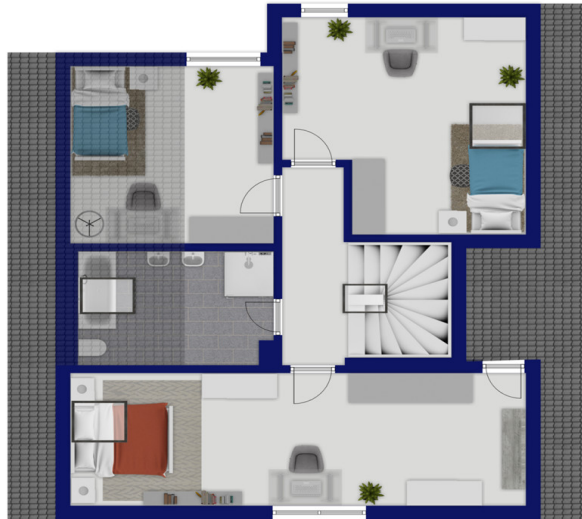


Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ????????: 24064014 - 35043 Marburg

??? ?????? ???????????

Dieses Einfamilienhaus mit Panoramablick aus dem Jahr 1980 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 219 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 642 m<sup>2</sup> viel Platz für eine Familie. Mit insgesamt 8 Zimmern, davon 6 Schlafzimmer und 2 Bäder, verteilt auf drei Etagen, bietet die Immobilie ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in Hanglage und bietet einen imposanten und unverbaubaren Blick auf die Stadt Marburg und das Schloss. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, jedoch besticht das Haus durch seine solide Bauweise. Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten sowie ein separater Wintergarten. Eine Küche mit Einbauküche, ein Arbeitszimmer und ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum komplettieren diese Etage. Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer und ein Bad. Ideal für die Kinder oder als eigenes Refugium. Im Untergeschoss befinden sich zwei weitere Wohnräume, eine Terrasse, ein zusätzlicher separater Eingang, ein Badezimmer mit Sauna, Abstellräume und der Heizungsraum/Waschküche. Die Immobilie verfügt über Fußbodenheizung, Garage, Ölzentralheizung und ist sofort verfügbar. Die direkte Umgebung bietet viel Grün und Ruhe, dennoch ist die Innenstadt von Marburg mit all seinen Annehmlichkeiten schnell zu erreichen. Insgesamt bietet diese Immobilie großzügigen Wohnraum mit Renovierungs- und Individualisierungspotenzial. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Haus mit seiner einzigartigen Aussicht überzeugen.

???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

????????????????? ??? ???? ?????

Postkartenausblick auf die Stadt Marburg

Hanglage

Fußbodenheizung

Massiv erbaut

2 Terrassen

Wintergarten

Garage

sofort verfügbar

2 Badezimmer

Sauna

??????? ????????: 24064014 - 35043 Marburg

??? ??? ??? ????????????

In begehrter Wohnlage von Marburg-Cappel mit einem Postkartenausblick! 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!

??????? ?????????: 24064014 - 35043 Marburg

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 249.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24064014 - 35043 Marburg

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf  
E-Mail: marburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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