

Marburg / Cyriaxweimar

## Ein schönes Fleckchen - stadtnah & ruhig!

????????? ??????????: 23064039



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

???? ??????: 270.000 EUR • ??????????: ca. 143 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 632 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

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

???????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

?? ??? ??????

???????? ??????????	23064039	????? ???????	270.000 EUR
????????????	ca. 143 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	2	????? ??????????????	1988
????? ?????????????	1925	?????????	?????????
?????? ?????????????	1 x ???????	????????????	ca. 62 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC
		????????	????????????

???????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	347.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	27.01.2033	????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	????????????	
		????? ??????????????	1925
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

?? ?????????



???????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

?? ?????????



???????? ?????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

?? ????????



???????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

?? ?????????





???????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

?? ?????????



???????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

?? ?????????



???????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

?? ?????????



????????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

?? ?????????



???????? ?????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VP 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

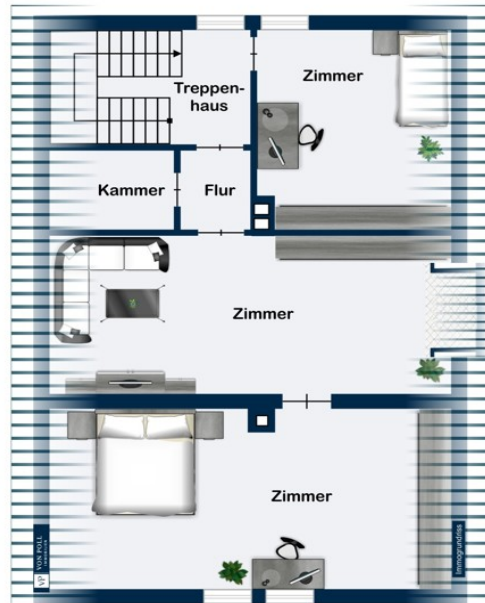
[www.von-poll.com/marburg-biedenkopf](http://www.von-poll.com/marburg-biedenkopf)

???????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

???????







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



???????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

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

Mitten im Grünen, im Marburger Stadtteil Cyriaxweimar, liegt dieses Wohnhaus mit großem Garten. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, die Kellerräume sind über separate Eingänge erreichbar. Die Immobilie bietet auf zwei Etagen eine Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich in Ortsrandlage; hier sind Sie mit wenigen Schritten im Grünen. Die Innenstadt von Marburg erreichen Sie in wenigen Kilometern über sehr gut ausgebaute Landstraßen. Wir beginnen unseren Rundgang durch das Haus im Erdgeschoss; hier erreichen Sie über den zentralen Flur die große Küche, zwei große Zimmer, die als Wohn- oder Schlafzimmer genutzt werden können, sowie das Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein weiteres Bad mit Badewanne befindet sich im Windfang des Eingangsbereiches. Vom Wohn- und Essbereich gelangt man über einen separaten Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Hier haben Sie einen unverbaubaren Blick in die Natur und einen schönen Garten für die Familie. Über den Flur im Erdgeschoss gelangt man über das innenliegende Treppenhaus in das Dachgeschoss, welches derzeit über einen kleinen Flur in 3 unterschiedlich große Zimmer sowie einen Abstellraum unterteilt ist. Aufgrund der Bauweise des Dachgeschosses sollte hier eine flexible Raumaufteilung realisierbar sein, eines der Zimmer ist derzeit ein Durchgangszimmer. Das Objekt bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Im Keller des Objektes befinden sich ausreichend Abstell- und Lagerflächen. Ein Garten zur freien Gestaltung rundet das Angebot ab.

???????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

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

Wohnhaus

Wohnfläche im EG und DG mit 143 m<sup>2</sup>, weitere Nutzfläche  
sowie eine Garage im Kellergeschoss

2 Badezimmer

Küche

5 Zimmer auf 2 Etagen

Ölzentralheizung

Terrasse mit Zugang zum Garten

Fenster aus 1988 (Holz - Isoglasfenster)

???????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

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

Sie leben ruhig aber dennoch zentral in einer nachgefragten Lage in Marburg-Cyriaxweimar. Cyriaxweimar verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Die Stadt Marburg erreichen Sie mit dem Auto in 10 Minuten. 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.

???????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 347.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 23064039 - 35043 Marburg / Cyriaxweimar

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

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

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)