

Marburg

# Haus mit Gewerbefläche und traumhaftem Blick von den Terrassen auf Marburg!

CODICE OGGETTO: 24064023



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

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 468 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |   |
|---------------------|------------------------|------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 24064023               | Prezzo d'acquisto      | 595.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 125 m <sup>2</sup> | Casa                   | Porzioni di bifamiliari   |
| Tipologia tetto     | a due falde            | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 5                      | Stato dell'immobile    | Ammodernato   |
| Camere da letto     | 3                      | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Bagni               | 2                      | Superficie lorda       | ca. 140 m <sup>2</sup>  |
| Anno di costruzione | 1924                   | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage             |                        |   |

**CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg**

## Dati energetici

|   |               |   |                             |
|---|---------------|---|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 288.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 18.01.2034    | Classe di efficienza energetica                       | H                           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1924                        |

CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

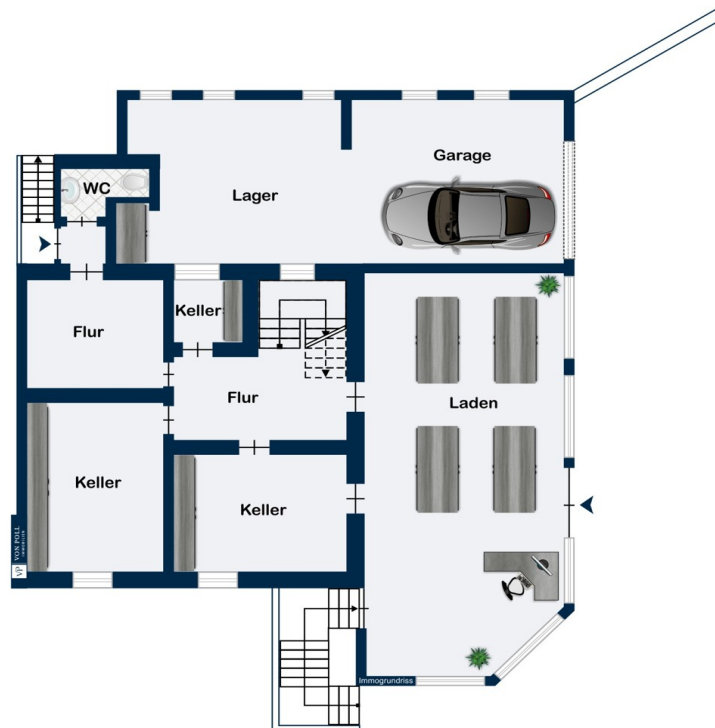
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg

# Planimetrie





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg**

## Una prima impressione

Diese klassische & stilvolle Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1924 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 468 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 2 Bäder sowie 2 Terrassen, die einen herrlichen Blick auf die Altstadt bieten. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich, die Küche bietet Zugang zur Terrasse. Ein renoviertes Badezimmer und zwei miteinander verbundene Räume eignen sich ideal als Wohn- und Esszimmer. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer mit Dielen und ein weiteres Bad, das 2018 neu eingebaut wurde. Die Immobilie wurde kontinuierlich modernisiert, unter anderem mit neuen Heizkörpern und einer Gasheizung aus dem Jahr 2018. Die ISO-Verglasung der Fenster stammt aus dem Jahr 2002 bis 2019. Zwei großzügige Terrassen laden zum Verweilen im Freien ein und bieten einen einzigartigen Ausblick. Besonders hervorzuheben ist die Gewerbefläche, die seit 1996 als Bäckereifiliale vermietet ist und monatliche Einnahmen von 1.200 € inkl. MwSt. erzielt. Das Ladenlokal wurde 1996 komplett renoviert und verfügt über 4 Kundenparkplätze. Die Garage wurde 2014 um 2 Stellplätze erweitert und verfügt über ein Rolltor und Starkstromanschluss. Die Immobilie bietet somit eine perfekte Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche, verbunden mit modernem Wohnkomfort und einer attraktiven Lage. Dank der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der ansprechenden Ausstattung ist dieses Haus ideal für Familien oder Investoren, die eine Immobilie mit Potenzial suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen.



**CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg**

## Dettagli dei servizi

Wohnen und Gewerbe

Gewerbefläche seit 1996 als Bäckereifiliale vermietet 1.200€ inkl. MwSt/Monat

Landefläche in 1996 vollständig renoviert

Garage 2014 erweitert / 2 Stellplätze / Rolltor / Starkstromanschluss

Wohnbereich

Erdgeschoss - Küche mit Zugang zur Terrasse

Badezimmer mit Badewanne in 2014 renoviert

2 mit Schiebetür verbundene Zimmer zur idealen Nutzung als Wohn- & Esszimmer

Obergeschoss - drei Zimmer mit Echtholz Dielen

Badezimmer in 2018 renoviert

2002 neue Heizkörper im gesamten Haus

Gasheizung aus 2018

ISO-Verglasung der Fenster aus 2002 bis 2019

Haustüre in 2020 erneuert

Großzügige Terrassen

Traumblick

4 Kundenparkplätze

**CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg**

## Tutto sulla posizione

Im Herzen von Marburg - Sie sind in wenigen Minuten in der Innenstadt! In heller und sonniger Lage, an der Nordseite mit Sonnenlicht von Osten und Westen. Bis zum Sonnenuntergang ganzjährig gute Lichtverhältnisse in den Innenräumen. Sie leben ruhig aber dennoch zentral in angenehmer Nachbarschaft in einer nachgefragten und beliebter Innstadtlage von Marburg. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen. Arztpraxen, Apotheken und das nahegelegene Universitätsklinikum, welches modernste Diagnostik bietet, sind nur wenige Minuten entfernt. 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. 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.. Kindergärten, Grundschulen, sämtliche weiterführende Schulen und eine international bekannte Universität bieten Ihren Kindern den bestmöglichen Bildungsabschluss und bereiten sie auf den Start in das eigene Berufsleben vor. 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 leben, nicht nur heute, sondern auch in der Zukunft!

**CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 288.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. 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.

**CODICE OGGETTO: 24064023 - 35039 Marburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7 Marburgo-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)