

Marburg

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

Número da propriedade: 24064015



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

PREÇO DE COMPRA: 275.000 EUR • ÁREA: ca. 107 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 363 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24064015 - 35043 Marburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24064015 - 35043 Marburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24064015
Área	ca. 107 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	275.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 24064015 - 35043 Marburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás liquefeito	Consumo final de energia	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.05.2034	Classificação energética	C

Número da propriedade: 24064015 - 35043 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24064015 - 35043 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24064015 - 35043 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24064015 - 35043 Marburg

## O imóvel





Número da propriedade: 24064015 - 35043 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24064015 - 35043 Marburg

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 24064015 - 35043 Marburg

## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24064015 - 35043 Marburg

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24064015 - 35043 Marburg

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24064015 - 35043 Marburg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24064015 - 35043 Marburg

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24064015 - 35043 Marburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)