

Marburg

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

Número da propriedade: 24064023



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

PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 125 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 458 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24064023 - 35039 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: 24064023 - 35039 Marburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24064023	Preço de compra	595.000 EUR
Área	ca. 125 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 140 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes
Ano de construção	1924		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 24064023 - 35039 Marburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	288.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.01.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1924

Número da propriedade: 24064023 - 35039 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24064023 - 35039 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24064023 - 35039 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24064023 - 35039 Marburg

## O imóvel





Número da propriedade: 24064023 - 35039 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24064023 - 35039 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24064023 - 35039 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24064023 - 35039 Marburg

## O imóvel



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

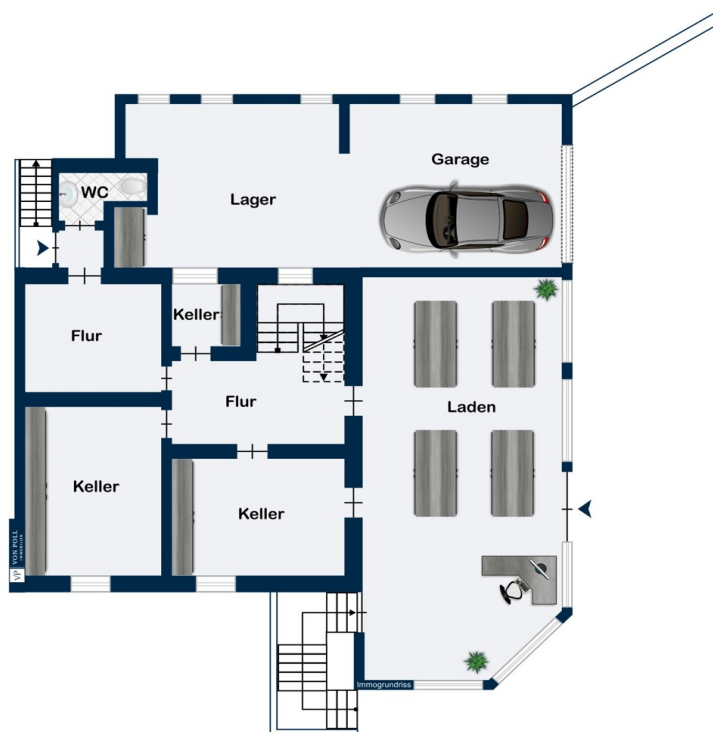
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número da propriedade: 24064023 - 35039 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: 24064023 - 35039 Marburg

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 24064023 - 35039 Marburg

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 24064023 - 35039 Marburg**

## Tudo sobre a localização

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!

Número da propriedade: 24064023 - 35039 Marburg

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24064023 - 35039 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)