

Marburg

# 1 Haus - 2 Eigentumswohnungen - Aufzug - sofort verfügbar in Marburg - Einzigartig!

Objektnummer: 23064038



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

WOHNFLÄCHE: ca. 244 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 519 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23064038                  |
| Wohnfläche    | ca. 244 m²                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 8                         |
| Schlafzimmer  | 6                         |
| Badezimmer    | 4                         |
| Baujahr       | 1993                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Haustyp               | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            |
| Energieausweis gültig bis  | 23.11.2032     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 152.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E              |

Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

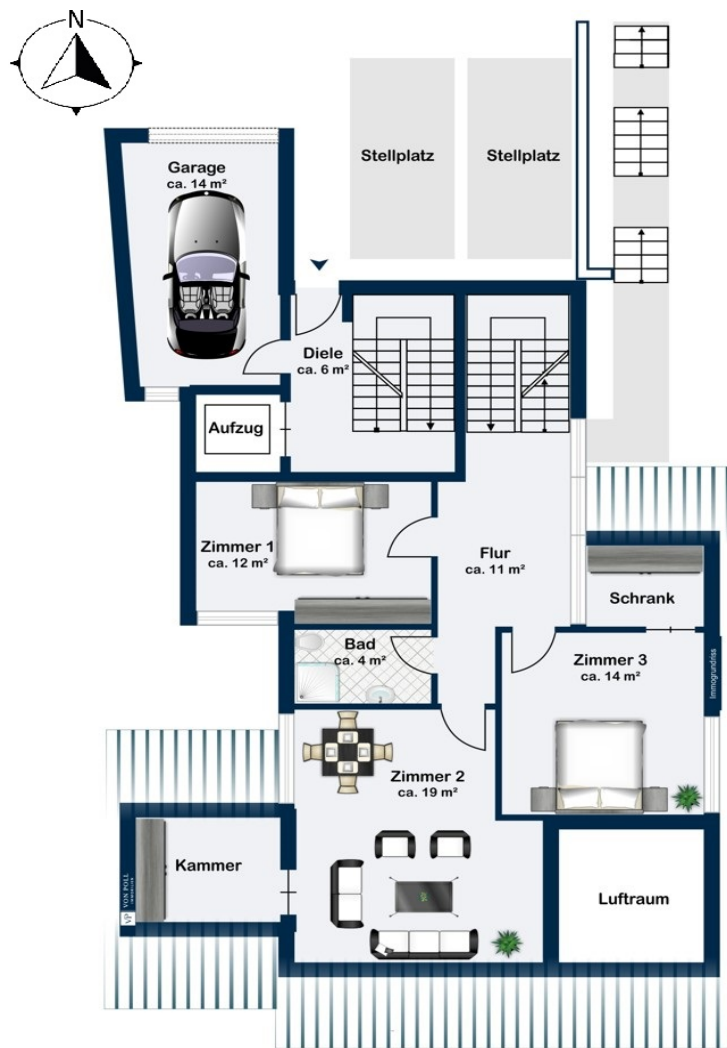
## Die Immobilie



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

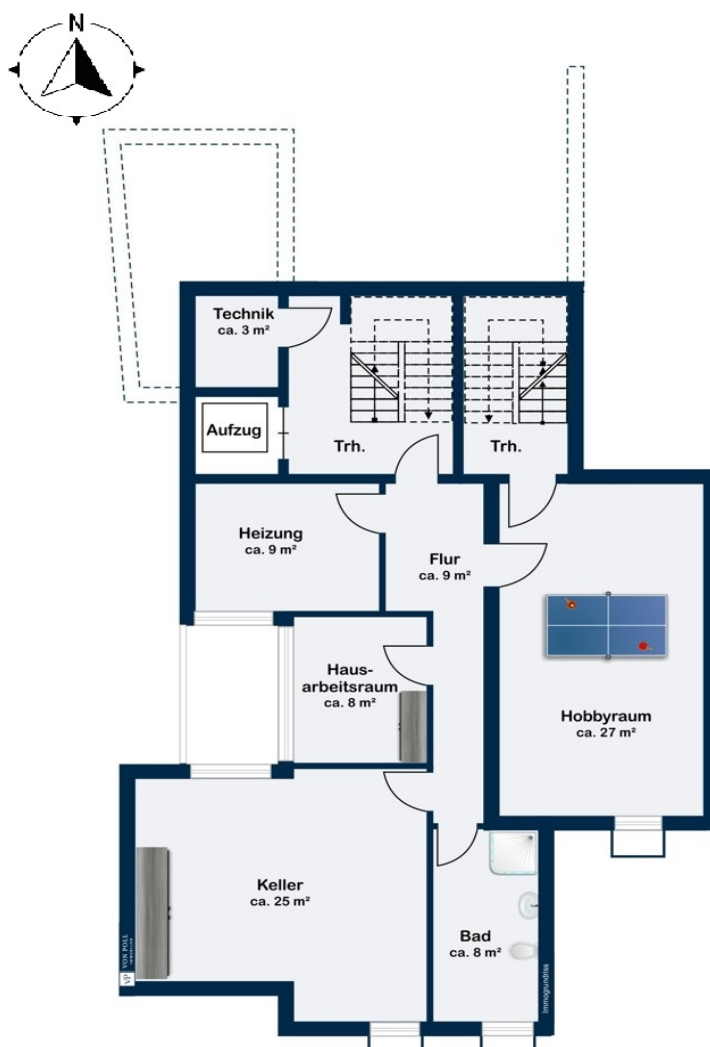
Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

## Ein erster Eindruck

In sehr beliebter Lage von Marburg bieten wir Ihnen diese hochwertige und zeitlose Immobilie an. Straßenseitig erscheint das Haus kompakt und fast unscheinbar. In die Hanglage Richtung Süden und der darunterliegenden Brunnenstraße gebaut, erstrecken sich jedoch insgesamt 4 Etagen plus Kellergeschoß. Die Immobilie wurde 1993 als Mehrgenerationenhaus erbaut- Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und einer sich unterschiedlichen Bedürfnissen anpassbare Aufteilung. Die beiden Treppenhäuser mit Verbindung auf 2 Ebenen, lassen komplett getrennte Wohnparteien zu, ebenso einen engen Austausch sowie die Nutzung von Gemeinschaftsflächen (Garten, ausgebautes Kellergeschoss) Sämtliche Etagen sind mit einem Personenaufzug erreichbar (Ausnahmen: das Dachgeschoss in WE 1). Der Aufzug ist rollstuhlgerecht dimensioniert (Rollstuhl plus Begleitperson). Dies ist für Immobilien dieser Art eine absolute Seltenheit in Marburg! Die beiden Wohneinheiten sind als jeweils in sich abgeschlossene Eigentumswohnungen im Grundbuch eingetragen. Wohnung 1 (WE 1) Die Eingangstür zur Wohnung 1 (WE 1) erreichen Sie über die seitlich geführte Außentreppe. Die Hauptebene liegt im sogenannten 1. Untergeschoss (1.UG) und ist zum unverbauten Ausblick hin ausgerichtet. WE 1 erstreckt sich über zwei Etagen (1.UG und dem darüberliegenden Erdgeschoss EG). Die beiden Ebenen sind über eines der beiden Treppenhäuser miteinander verbunden. Das Hauptwohngeschoss der Wohnung besticht mit einem großen Wohn- & Esszimmer in Verbindung mit dem Blick ins Grüne, über Marburg-Marbach und dem Marburger Schloss in der Ferne. Ein großzügiger Balkon erweitert den Wohnbereich um weitere 12 qm. Dieser ist auch vom angrenzenden Schlafzimmer aus begehbar. Es besteht die Möglichkeit, ein Teil des großzügigen Wohnzimmers als ein separates Zimmer abzutrennen. Dies entspricht der Aufteilung in Wohnung 2 in der Ebene darunter. Die Küche erreichen Sie direkt vom Wohn- & Essbereich aus. Sie ist über eine Schiebetür abtrennbar. Das Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC rundet das Raumangebot dieser Etage ab. Es ist sowohl von der Eingangsdielen als auch unmittelbar vom Schlafbereich aus, erreichbar. Im darüberliegenden sogenannten Erdgeschoss EG, unterhalb des Daches, befinden sich drei weitere gut geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC und Dusche. Die Räume in dieser Etage wurden als Kinderzimmer genutzt; zwei der Räume sind aufgrund der hohen Decken im Bereich der Dachschrägen, mit großflächigen Emporen ausgestattet (Vollholz). Sie können als Schlaf- aber auch als Arbeitsbereiche genutzt werden. Weitere zwei Nischenräume wurden beim Bau der Immobilie errichtet und teilweise mit einem Dachflächenfenster versehen. Sie können hervorragend als Kleiderschrank bzw. als Schlafkoje genutzt werden. Hier besteht nur sehr eingeschränkt

Stehhöhe, daher sind sie nicht Teil der Flächenberechnung aber ein raffinierter Zusatz der Ebene. Das Erdgeschoss (Dachgeschoss) kann als eigenständige Wohneinheit ausgebaut und von der zuvor beschriebenen Ebene 1.UG abgetrennt und separat erschlossen werden. Der Einbau einer leichten Trennwand mit Tür zum Treppenhaus, sowie die Installation einer Küche (Anschlussschacht zur Badtrennwand ist vorhanden), bietet die Möglichkeit einer unabhängigen Wohnung von ca. 58 qm (Die Wohnfläche auf der Eingangsebene 1.UG ist ca. 85 qm groß). Wohnung 2 (WE 2) Der Haupteingang zur Wohnung liegt unmittelbar an der Straßenseite, die Wohnung selbst liegt im 2. Untergeschoss (2. UG). Sie ist mit dem Aufzug bzw. über das zweite Treppenhaus erreichbar. Die Wohnung ist barrierefrei, entsprechend dem Standard des Baujahrs, ausgeführt und mit einer Terrasse ausgestattet. Der Garten schließt sich unmittelbar an. Auch in WE 2 ist der zentrale Raum ein großer Wohn- & Essbereich mit unmittelbar angeschlossener Küche (Schiebetür). Im Unterschied zur WE 1 ist im Wohnbereich ein separater Raum abgetrennt. Er diene als Arbeitszimmer. Das an den Wohn- & Essbereich anschließende Schlafzimmer hat einen direkten Zugang zur Terrasse sowie zum Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC. Ein Gäste-WC im Treppenhaus sowie ein Abstellraum komplettieren das Raumangebot dieser Etage. Ein großer ca. 13,5 qm großer Lagerraum mit Tageslicht und sehr guter konstant niedriger Temperatur gehört zur Wohneinheit und ist im 1. UG über das Treppenhaus erreichbar. Der Lagerraum ist ideal für die Lagerung von Lebensmitteln und Wein. Ebenso ausreichend groß für das Aufstellen von Kühlgeräten (z.B. Tiefkühltruhe). Kellergeschoss: Die Immobilie ist voll unterkellert. Für beide Wohneinheiten befindet sich hier der Heizungskeller (ca. 8,5 qm und mit Fenster). Der WE 2 zugeordnet, schließt sich ein Haushaltsraum (ca. 7,5qm mit Fenster), ein gut ausgebauter Raum mit ca. 24 qm (Arbeits- oder Gästezimmer, mit Fenster) sowie ein Badezimmer mit Dusche (ca. 8 qm, mit zu öffnendem Oberlicht) an. Zur WE 1 gehört ein Hobbyraum von ca. 26 qm. Sämtliche Kellerräume sind gemeinschaftlich, aber auch getrennt nutzbar.

Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

## Ausstattung und Details

Wohneinheit 1:

ca. 143 m<sup>2</sup> + Balkon ca. 12m<sup>2</sup>

+ Hobbyraum mit ca. 26m<sup>2</sup>

Wohneinheit 2:

ca. 101m<sup>2</sup> + Terrasse ca. 12m<sup>2</sup>

+ ca. 43m<sup>2</sup> Kellergeschoss mit Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, ausgebautem Gästezimmer, sämtliche Räumlichkeiten mit Tageslicht.

Besondere Einbauten

WE 2: Hochwertige Einbauschränke in zeitlosem Stil (Bauhaus), Tischlerarbeit

WE 1: Im EG unter dem Spitzdach sehr hohe Räume mit eingebauter Empore aus Vollholz (in 2 Räume). Nutzung für Bett und/oder Schreibtisch möglich.

2 zusätzliche Kammern im Bereich der Dachschräge

Heizsystem / Photovoltaik

Sehr große Dachfläche in kompletter und unverbauter Süd (Ost-Süd-West) Ausrichtung!

Aktuell Gasheizung

Wärmepumpe in Verbindung mit Solardach möglich

Zur Finanzierung sind Fördermaßnahmen in Betracht zu ziehen.

Sehr flexible Nutzungsmöglichkeiten:

-zwei abgetrennte Wohneinheiten mit zwei unabhängigen Eingängen und Treppenhäusern

-Aufzug und barrierearmer Ausbau erweitert die Nutzbarkeit des Hauses unabhängig der Hanglage (z.B. Mehrgenerationenwohnen)

-Zu WE 1 gehörend (seitlicher Eingang) kann im Dachgeschoss zu einer abgeschlossenen Wohneinheit umgerüstet werden (z.B. zur Kalkulation der Finanzierung!)

-WE 2 ist mit sehr hochwertigen Einbaumöbeln ausgestattet. Diese können mit übernommen werden (gesonderte Vereinbarung?) und ermöglichen eine unmittelbare Vermietung als möblierte Wohnung!

(z.B. zur Kalkulation der Finanzierung!)

Insgesamt bietet die Immobilie sehr verschiedene Nutzungsvarianten und in Verbindung mit der Umrüstung des Heizsystems, eine ideale Möglichkeit für ein nachhaltiges und zukunftssicheres Gebäude.

Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

## Alles zum Standort

Im Herzen von Marburg - Sie sind in wenigen Minuten in der Ketzerbach! 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, insbesondere Arztpraxen, Apotheken und der Pharmastandort Behringwerke Marburg. 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. Das Uniklinikum Gießen & Marburg (UKGM) mit verschiedensten Fachausrichtungen ist gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und dem PKW erreichbar. Zum besonderen Charme der Stadt tragen ebenso die vielen kleinen Studentenkneipen, Bars und Cafés 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.. 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!

Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 152.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 23064038 - 35041 Marburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)