

Marburg / Wehrshausen

# Wohnen im Grünen in beliebter Stadtteillage mit einem sehr schönen Grundstück!

Objektnummer: 24064027



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

**KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.406 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

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

Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Auf einen Blick

|              |                        |                       |   |
|--------------|------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 24064027               | Kaufpreis             | 530.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 190 m <sup>2</sup> | Haustyp               | Zweifamilienhaus  |
| Dachform     | Satteldach             | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 7                      | Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Schlafzimmer | 5                      | Bauweise              | Massiv  |
| Badezimmer   | 2                      | Ausstattung           | Terrasse, Balkon  |
| Baujahr      | 1965                   |                       |   |
| Stellplatz   | 2 x Carport            |                       |   |

Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 155.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.03.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1968                        |

Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Die Immobilie



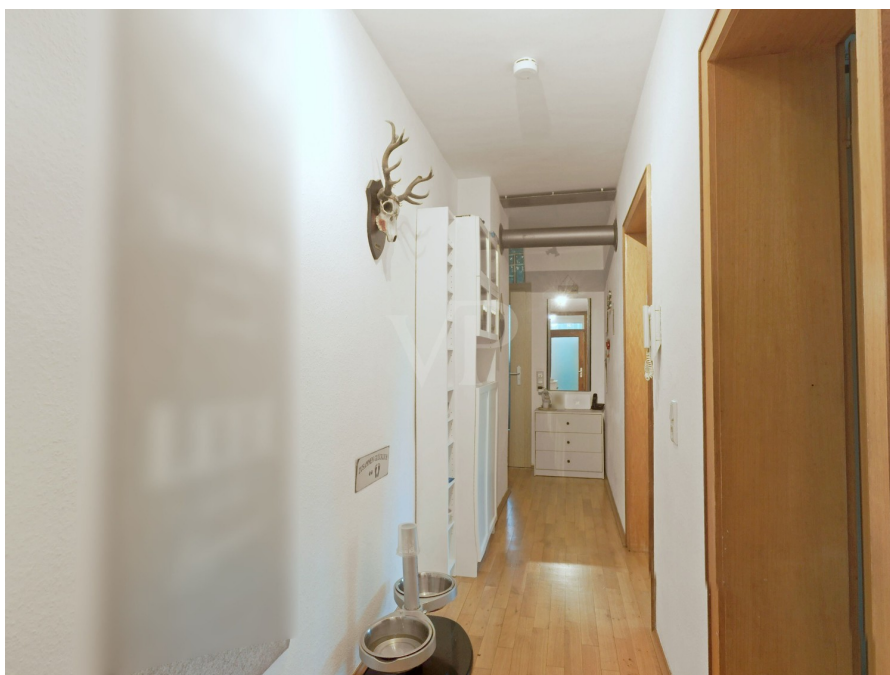
Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Die Immobilie



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

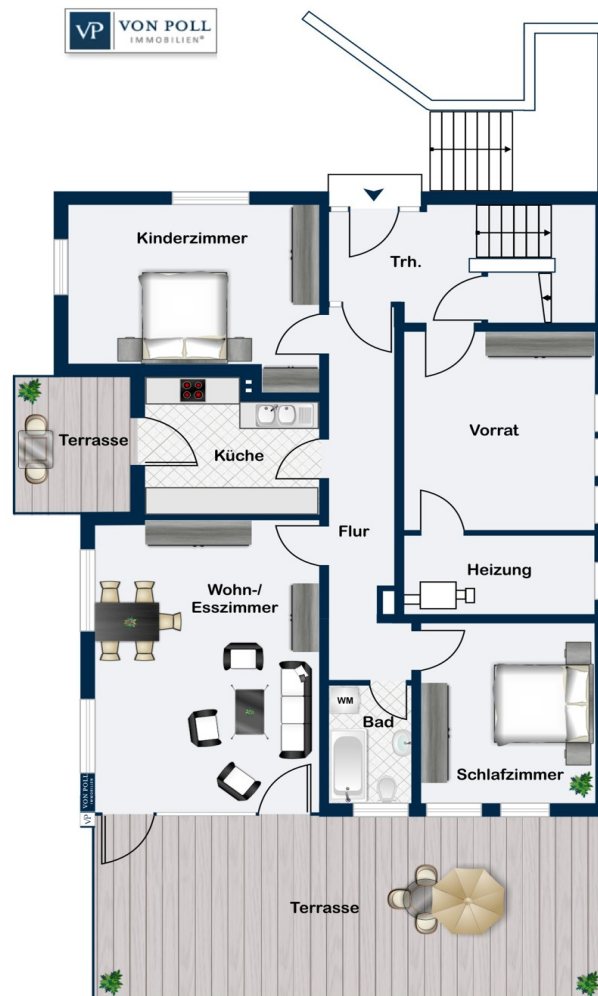
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

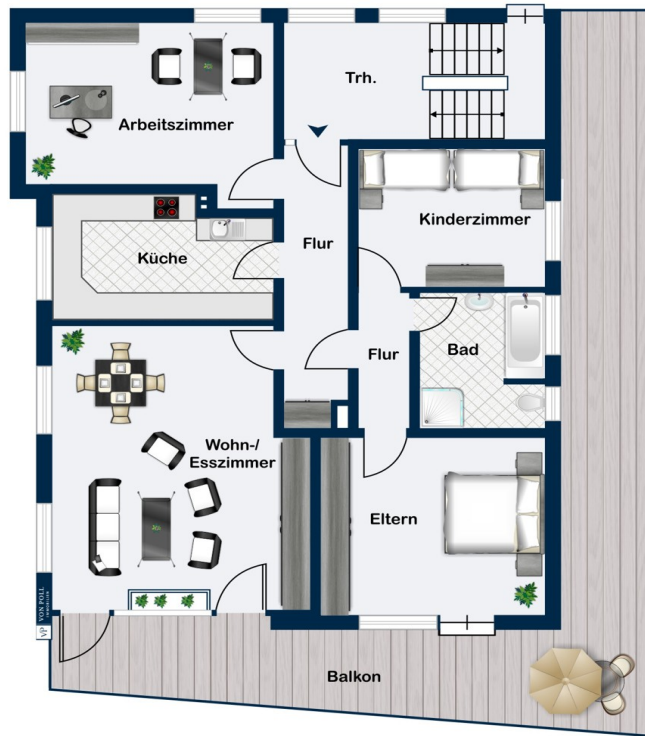
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## 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: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Ein erster Eindruck

Ein Anwesen mit vielen Möglichkeiten in traumhafter Hanglage. Ruhiges Wohnen mit Aussicht in einer reinen Anliegerstraße in exponierter Lage des beliebten Stadtteils Wehrshausen. Die Immobilie verfügt derzeit über drei Einheiten, die Einheiten im Erd- & Obergeschoss sind sehr gut aufgeteilt und verfügen beide über einen Zugang zum Garten, durch die Hanglage ist dies sehr gut darstellbar und jede Einheit hat seinen eigenen Gartenbereich. Die Wohnung im Dachgeschoss befindet sich in einem sanierungsbedürftigen und schlechten Allgemeinzustand, die Wohnungen im Erd- & Obergeschoss sind sehr gepflegt und wurden laufend renoviert. Die zentrale Heizungsanlage sorgt ganzjährig für angenehme Wärme. Im Zuge der Instandhaltung wurde eine Außendämmung angebracht und die Fenster größtenteils erneuert, was zur Energieeffizienz der Immobilie beiträgt. Das großzügige Grundstück bietet weiteres Potenzial für bauliche Erweiterungen oder Anpassungen nach individuellen Wünschen. Die ruhige Lage und der Blick in die Umgebung machen das Grundstück zu einem attraktiven Rückzugsort vom städtischen Alltag. Ein besonderes Plus sind die bereits modernisierten Bäder sowie die erneuerten Fenster, die den Zustand des Hauses deutlich aufwerten. Die gepflegte Bausubstanz unterstreicht die Langlebigkeit und Behaglichkeit des Gebäudes. Das Objekt eignet sich besonders für Kapitalanleger, Familien, Mehrgenerationen die eine funktionale Raumaufteilung und eine ruhige Umgebung schätzen. Durch die Aufteilung in Wohneinheiten ergeben sich zudem rentable Nutzungsmöglichkeiten. Die zwei großen Wohnungen werden zum 01.04.2025 & zum 01.09.2025 mietfrei verfügbar sein. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie. Kontaktieren Sie uns für weitere Details und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Ausstattung und Details

Aktuell 3 Wohneinheiten  
Massiver Doppelcarport  
Terrasse  
Balkon  
Großes Grundstück mit Ausblick  
Erweiterungspotential  
Außendämmung angebracht  
Bäder im Erd- & Obergeschoss modernisiert  
Fenster größtenteils erneuert  
ruhige Lage mit Ausblick  
Obstbäume auf dem Grundstück  
Sackgassenlage

Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Alles zum Standort

Sie leben ruhig aber dennoch zentral in angenehmer Nachbarschaft in einer nachgefragten Lage in Marburg-Wehrshausen. Marburg ist geprägt vom studentischen Leben durch seine traditionsreiche Universität und seinem historischen Altstadt kern mit dem fast 500 Jahre alten Rathaus und dem schon von weitem sichtbaren Landgrafenschloss. Der neu gestaltete Bahnhof wurde 2015 zum schönsten Bahnhof des Jahres gewählt. Auch die Neugestaltung des Viertels (Rosenpark, Deutsche Vermögensberatung) werten den Standort auf. 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.

Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 155.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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 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.

Objektnummer: 24064027 - 35041 Marburg / Wehrshausen

## 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)