

Marburg

# Nachhaltiges Wohnerlebnis: Bio-Haus mit vielseitigen Möglichkeiten entdecken!

*CODE DU BIEN: 25064004*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 207,03 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 742 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25064004                  |
| Surface habitable      | ca. 207,03 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants           |
| Pièces                 | 8                         |
| Salles de bains        | 3                         |
| Année de construction  | 2024                      |
| Place de stationnement | 3 x surface libre         |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.200.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                      |

CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                                                       |                        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Consommation d'énergie                                | 19.70 kWh/m²a          |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 02.10.2033                              | Classement énergétique                                | A+                     |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2024                   |

CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## La propriété



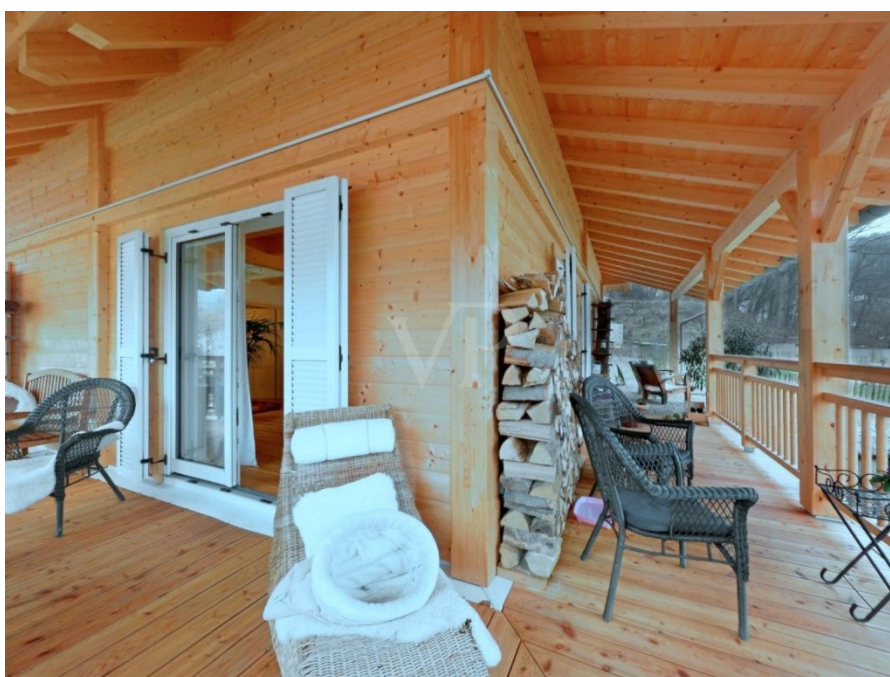
CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## La propriété



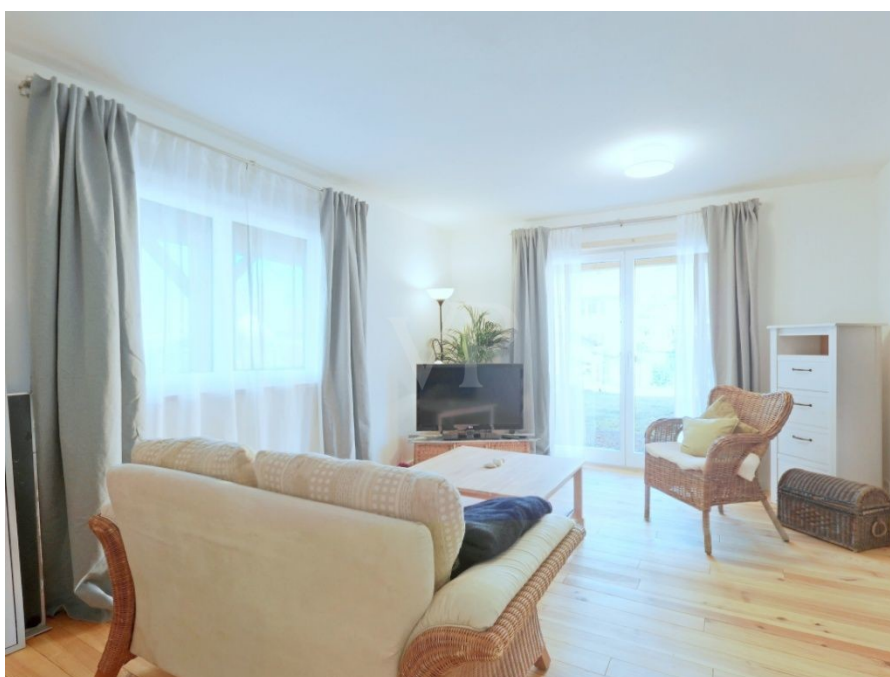
CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## La propriété



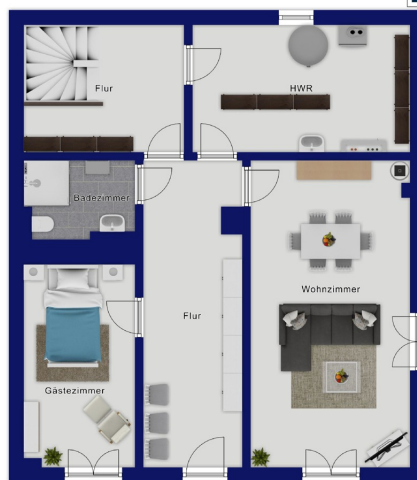
CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## Une première impression

Dieses neuwertige Einfamilienhaus, 2024 fertiggestellt, bietet eine großzügige Wohnfläche von 207 m<sup>2</sup> auf einem etwa 742 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Das Haus bietet insgesamt acht Zimmer, darunter zwei Kinderzimmer mit der Möglichkeit zur Installation einer Empore, die zusätzlichen Raum und kreative Gestaltungsfreiräume für Kinder bieten. Herzstück der Immobilie ist der Wohn-, Ess- und Küchenbereich der Immobilie; die Küche ist mit einer modernen und hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Der Wohn- und Esszimmerbereich hat vier Zugänge zur Terrasse und zum umlaufenden Balkon bieten ein wohnliches und gemütliches Ambiente. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, das Untergeschoß wurde in Massivbauweise errichtet; Erd- und Dachgeschoß wurde durch die Firma Vöma-Bio-Haus konzipiert und gebaut. Im Innenbereich wurden hochwertige Materialien der Firma Creadomus verwendet. Die besondere Beachtung ökologische Bauweise macht das Haus zu einem attraktiven Objekt für umweltbewusste Käufer. Das Haus ist mit einer effizienten Luft-Wärme-Pumpe ausgestattet, die in Kombination mit einer Photovoltaikanlage und einem Batteriespeicher nachhaltig und kosteneffizient für Wärme und Elektrizität sorgt. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für gleichmäßigen Komfort und angenehme Temperaturen. Zusätzlich verfügt das Wohnhaus über einen zentralen Schornstein, an den im Bedarfsfall ein Kaminofen/Kachelofen im Erd- & Obergeschoss angeschlossen werden kann. Wenn das Licht & die Sonne durch die Holzklappläden fällt, entsteht eine zauberhafte Atmosphäre im Raum. Die hochwertige Ausstattung des Hauses spiegelt sich auch in den drei modern gestalteten Badezimmern wieder, die für ausreichende Flexibilität und Komfort sorgen. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, im Kellergeschoß die Einliegerwohnung als Praxis oder zusätzliche Wohneinheit zu nutzen. Dies bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Familienangehörige, Gäste oder für berufliche Zwecke. Der äußere Bereich überzeugt mit einer vollständig angelegten Gartenanlage, die ausreichend Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Eine umlaufende überdachte Veranda erstreckt sich in den Garten und ermöglicht angenehme Aufenthalte im Freien bei jedem Wetter. Dieses Liebhaberobjekt wurde sorgfältig geplant und gebaut, um modernen Ansprüchen gerecht zu werden, und vereint Umweltbewusstsein mit funktionalem Design. Es bietet das ideale Zuhause für Familien, die Wert auf ein nachhaltiges und hochwertiges Wohnumfeld legen. Interessenten sind eingeladen, die Möglichkeiten und Qualitäten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung in Augenschein zu nehmen. Vereinbaren Sie jetzt einen Termin, um sich einen umfassenden Eindruck von Ihrem potenziellen neuen Zuhause zu verschaffen.

CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## Détails des commodités

Vöma Bio Haus

2024 fertiggestellt KFW55 Standard

vollständig ökologische Ausstattung mit Materialien von Creadomus

Fußbodenheizung

Kaminofenanschluss im Erd- & Untergeschoss

Luft-Wärme-Pumpe mit PV-Anlage & Batteriespeicher

Einliegerwohnung möglich nutzbar als Praxis oder Wohnung

3 Bäder

2 Kinderzimmer mit der Möglichkeit zur Installation einer Empore

Hochwertige Ausstattung

Holzdielenböden aus Pinienholz

Gartenanlage vollständig angelegt mit Natursteinen aus heimischem Gebiet

Terrassen

umlaufender überdachter Balkon/Veranda

Zisterne 8.000l für Gartenbewässerung

Grundstück vollständig eingezäunt

Dachfenster mit Regensensor & Verdunkelung

Holzklappfensterläden

Genehmigung zur Errichtung eines Tinyhauses, Bauwagen oder großem Gartenhaus  
vorhanden

Schlossblick

**CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg**

## Tout sur l'emplacement

In guter Lage von Marburg - Sie sind in wenigen Minuten in der Innenstadt! Ideale Ausgangspunkt zum Leben zwischen der Innenstadt und den Lahnbergen. 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 Lage 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!

CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 19.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

CODE DU BIEN: 25064004 - 35039 Marburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)