

# Exposé

## Einfamilienhaus in Marburg-Schröck

### 8-Zi.-Wohnhaus mit schönem Garten (1.400 qm) in Marburg-Schröck, courtagefrei



Objekt-Nr. OM-396256

### Einfamilienhaus

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Vits

35043 Marburg-Schröck  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in bester und begehrter Wohnlage des Ortes auf einer Anhöhe Richtung Wald zeichnet sich unter anderem durch einen großzügigen Garten mit altem Baumbestand aus.

Auf dem Grundstück befinden sich ein riesiger Kirschbaum (ca. 15m, ca 10m Durchmesser) sowie zahlreiche andere Sträucher und Bäume. Die Terrasse bzw. das Haus selbst sind nach Südwesten ausgerichtet, sodass ganztägig viel Licht in Garten und Haus fällt (morgens Vorgarten/Osten/Straßenseite, dann Garten/Terrasse nach Süden/Südwesten..)

Das Grundstück ist durch die umfassende Bepflanzung auf allen Seiten fast komplett blickdicht. Das hintere Ende des Grundstück ist durch eine ca. 2m hohe Steinmauer zur nächsten Straße hin begrenzt. Zudem kann der hintere Teil des Gartens als zweites Baugrundstück genutzt werden.

Das Anwesen verfügt über einen Annexbau (Strom vorhanden, früherer Taubenschlag bzw. Hühnerstall) als Abgrenzung des Grundstücks zu den nordwestlich angrenzenden Liegenschaften, der als Werkstatt, Abstellschuppen oder Sommerhaus genutzt werden kann. Daneben befindet sich im hinteren Gartendrittel ein ehemaliger Hundezwinger mit Strom und Wasseranschluss.

Neben der Garage mit elektr. Tor und zwei Stellplätzen gelangt man von der abgeschlossenen Frontseite über einen überbauten Durchgang/Abstellraum von der Straßenseite/Garage direkt in den Garten.

## Ausstattung

Das Erdgeschoss ist sehr offen gestaltet, vom Eingangsbereich gelangt der Besucher in die Diele, die sich wiederum durch einen Torbogen und eine Marmorstufe in das geräumige Wohnzimmer öffnet mit Blick auf Terrasse (Naturstein) und Garten.

Das Esszimmer ist ebenfalls nach links zum Flur offen, der Bad, Küche und zwei Kinderzimmer anschließt, die mit einem erneuerungsbedürftigem Teppichboden ausgelegt sind, darunter unverklebtes Holzparkett.

Rechter Hand befinden sich Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Dort, im Eingangsbereich und im Flur sind große Einbauschränke vorhanden. Eingangsbereich, Diele und Wohnzimmer sind mit großen Fliesen ausgelegt.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Kamin mit Glastür, der gartenseitig auch als Außenkamin genutzt werden kann.

Im Obergeschoss liegt ein großer Wohnraum mit Blick über den Garten, ein sehr großes und lichtdurchflutetes Bad (Osten) sowie ein Arbeitszimmer (Südwesten). Nach Norden hin verfügt das Haus über einen Dachbodenraum, der ggf. ausgebaut werden kann.

Das Haus ist teilunterkellert und voll möbliert, größtenteils kann das Mobiliar auch übernommen werden, falls gewünscht. Gartengeräte sowie 2 Rasenmäher, Vertikutierer und anderes können ebenfalls übernommen werden, gleiches gilt für diverse Haushaltsgeräte (Wachmaschine, Trockner, Eisschrank).

- Anbau Garage, Gaube Gartenseite ca. 1980

- Erneuerung Terasse/Überdachung ca. 1985

- Ausbau Gaube Straßenseite, Neubedachung Gebäude 2010 oder 2011

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Besichtigungstermine/Anfragen: nach Vereinbarung.

## Lage

Das Anwesen liegt in einem grünen und ruhigen Bereich am Rande der Ortschaft.

Schröck befindet sich ca. 8km von der Kreisstadt Marburg entfernt in südöstlicher Richtung. Im Ort befinden sich eine Grundschule, eine Backstation und eine Kita. Ein großer Supermarkt (Edeka) sowie eine Tankstelle sind ca. 5km entfernt, weitere Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung sowie in Marburg.

Die historische Fachwerkstadt mit dem malerischen Landgrafenschloss ist studentisch geprägt mit vielen Cafes und Restaurants sowie einem großen kulturellen Angebot (Hessisches Landestheater Marburg, Museen, Bibliotheken, Kinos, etc.)

Die Universität und das Klinikum Marburg auf den Lahnbergen sind etwa 4km entfernt (ca. 10min), das Stadtzentrum etwa 8km (ca. 15min), daneben existiert eine stündliche Busverbindung von der Ortschaft nach Marburg, wo Sie auch einen Eisenbahnanschluss finden.

Über die B3 bzw. A45/A5 erreichen Sie bspw. in etwa 60min Frankfurt, über die B3/A49 Kassel.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	250,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Front Anwesen von Osten aus

# Exposé - Galerie



Südwestblick auf das Anwesen



Südostseite Haus

# Exposé - Galerie



Südblick von Terrasse



Kirschbaum

# Exposé - Galerie



Südwestblick auf Terrasse/Haus



Nordwestseite mit Annexbau

# Exposé - Galerie



Südostseite Haus



Terrasse

# Exposé - Galerie



Aufgang OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Blick Eingang in Diele/WoZi EG



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Kamin WoZi EG



WoZi OG

# Exposé - Galerie



Kirschblüte



Südwestblick aufs Haus

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Westen



Garten mit Annexbau 2

# Exposé - Galerie

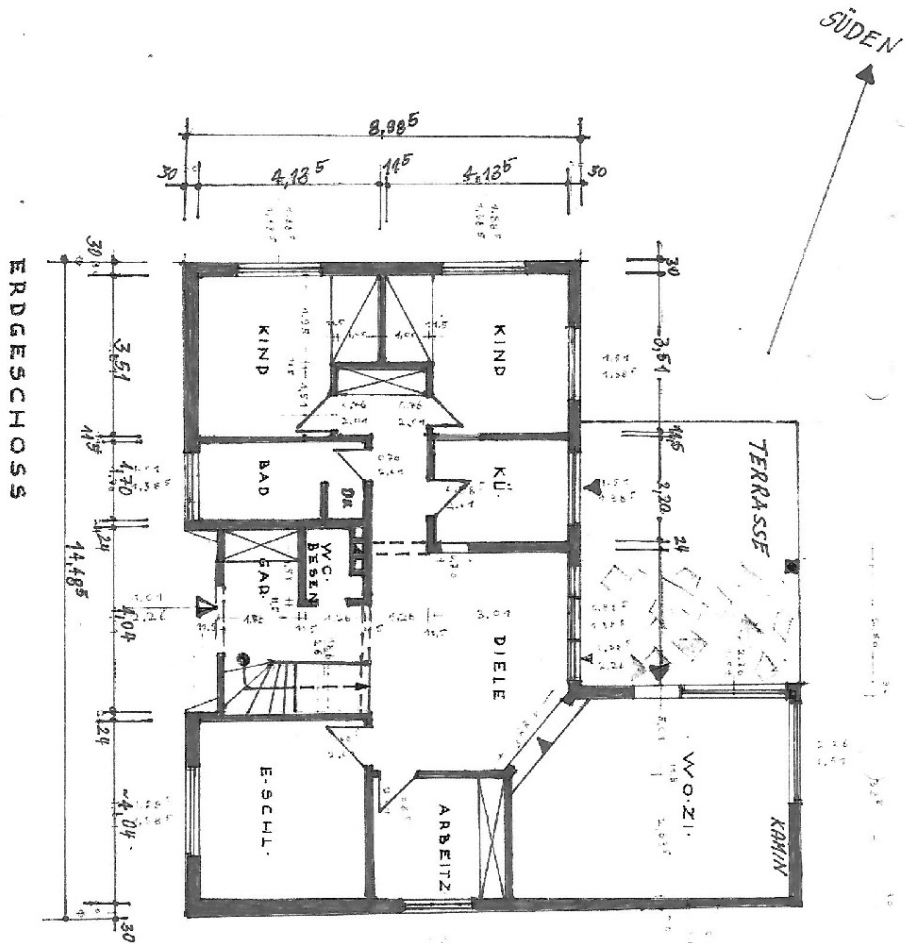


Ehem. Hundezwinger/Kirschbaum

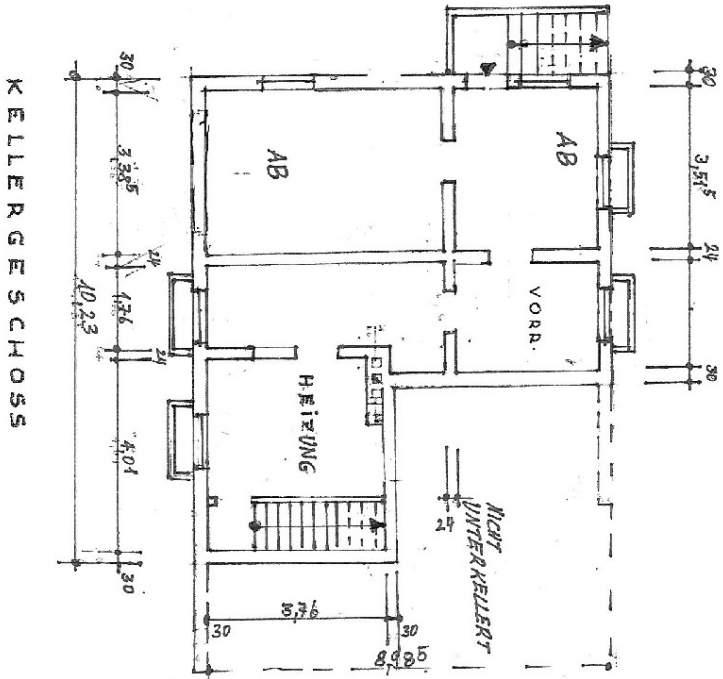


NW-Blick Grundstück

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

