

Exposé

Zweifamilienhaus in Marburg

Zweifamilienhaus mit DG Ausbau in Marburg-Marbach – großzügig und mit Potenzial



Objekt-Nr. OM-397433

Zweifamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Maximilian Kühn
Telefon: 0171 6545494

35041 Marburg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	561,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	16,00	Garagen	1
Wohnfläche	220,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	23,50 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Zweifamilienhaus in bevorzugter Lage des beliebten Marburger Stadtteils Marbach.

Das massiv gebaute Haus wurde 1965 errichtet und bietet auf ca. 220 m² verteilt auf drei Etagen viel Platz für Mehrgenerationenwohnen oder flexible Nutzungskonzepte.

Das Grundstück umfasst 561 m² und liegt idyllisch am Hang mit einem schönen Garten und einem Gartenhaus. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Instandhaltungen wurden regelmäßig vorgenommen, dennoch besteht Modernisierungsbedarf. Die Grundsubstanz ist solide und bietet viel Potenzial für zukünftige Anpassungen.

Aufteilung:

Untergeschoss: ca. 90 m² (Wohnen, Küche, zwei Bäder, Waschküche, Technikraum)

Erdgeschoss: ca. 90 m² (Wohnen, Schlafen, Kind, Küche, Bad, WC, Diele, Balkon)

Dachgeschoss: ca. 60 m² (zwei Zimmer, Bad, Flur)

Ein aktuelles Verkehrswertgutachten des Ortsgerichts aus 2025 liegt vor und bestätigt den Wert der Immobilie.

Das Gebäude ist langfristig an einen sozialen Träger vermietet, die mit Kauf übernommene jährliche Kaltmiete beträgt 27.600 Euro. Der Träger übernimmt sämtliche kleineren Instandhaltungen sowie Hausmeister-, Winter- und Pflegearbeiten eigenständig. Zudem stellt der Mieter den Eigentümer in allen Fragen der Versicherung und Nebenkosten vollständig frei. Der Verwaltungsaufwand ist dadurch minimal. Gerne kann auch ein neuer Mietvertrag aufgesetzt werden (Einwilligung liegt vor).

Bitte sehen Sie davon ab, das Objekt ohne Termin zu besuchen oder Bewohner anzusprechen, da dies den laufenden Betrieb und die dort lebenden Menschen stören würde. Auf Wunsch stehen weitere Bilder und Videos zur Verfügung.

Ausstattung

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine baujahrtypische Grundausstattung mit voll unterkellertem Untergeschoss, großzügigem Wohnbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie separater Küche und Bad im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer und ein zusätzliches Bad zur Verfügung. Ein Balkon mit Blick ins Grüne, eine Terrasse sowie ein eigener Garten mit zwei kleinen Holzschuppen gehören ebenfalls zur Ausstattung. Zudem stehen sowohl eine Garage als auch weitere Stellplätze am Haus zur Verfügung. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem gepflegten, jedoch überwiegend dem Baujahr entsprechenden Zustand

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ein gerichtsfestes Verkehrswertgutachten liegt vor und kann bei ernsthaftem Interesse eingesehen werden.

Lage

Das Objekt liegt im Marburger Stadtteil Marbach, einem der beliebtesten Wohngebiete der Universitätsstadt.

Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, gepflegten Gärten und kurzen Wegen in die Stadt.

Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten.

Die Innenstadt von Marburg ist nur wenige Minuten entfernt.

Die Hanglage bietet einen weiten Blick ins Grüne und sorgt für eine ruhige, sonnige Wohnatmosphäre.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	240,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

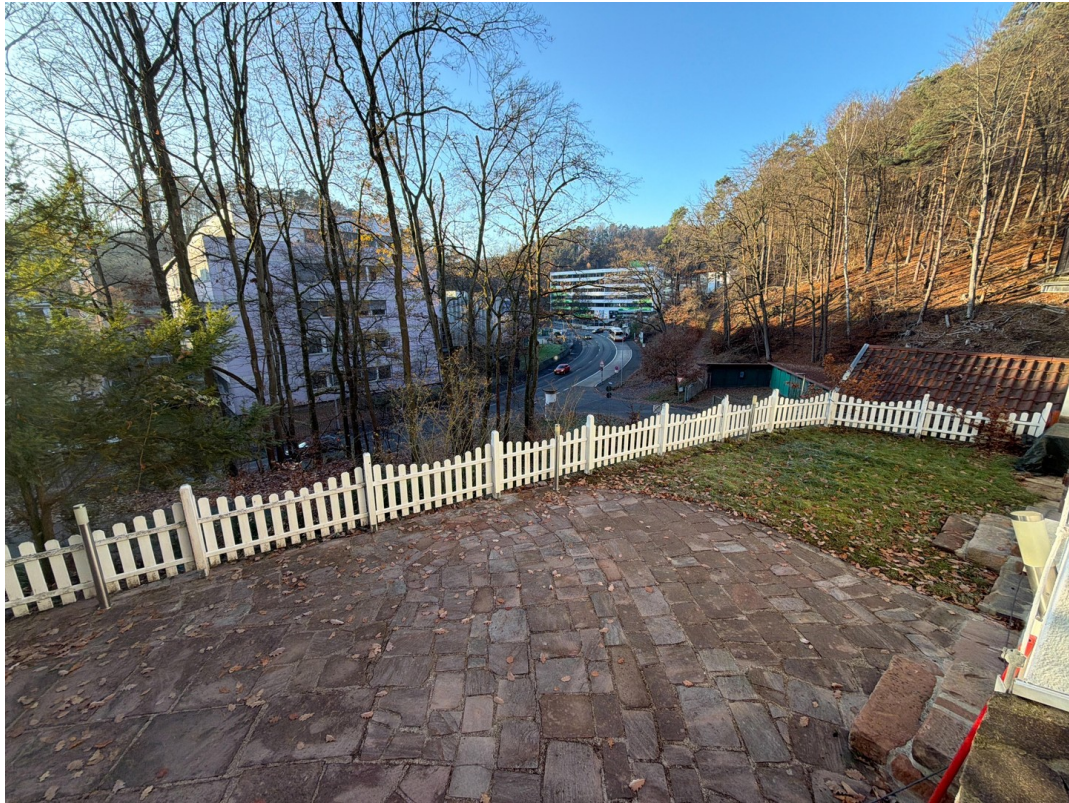
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



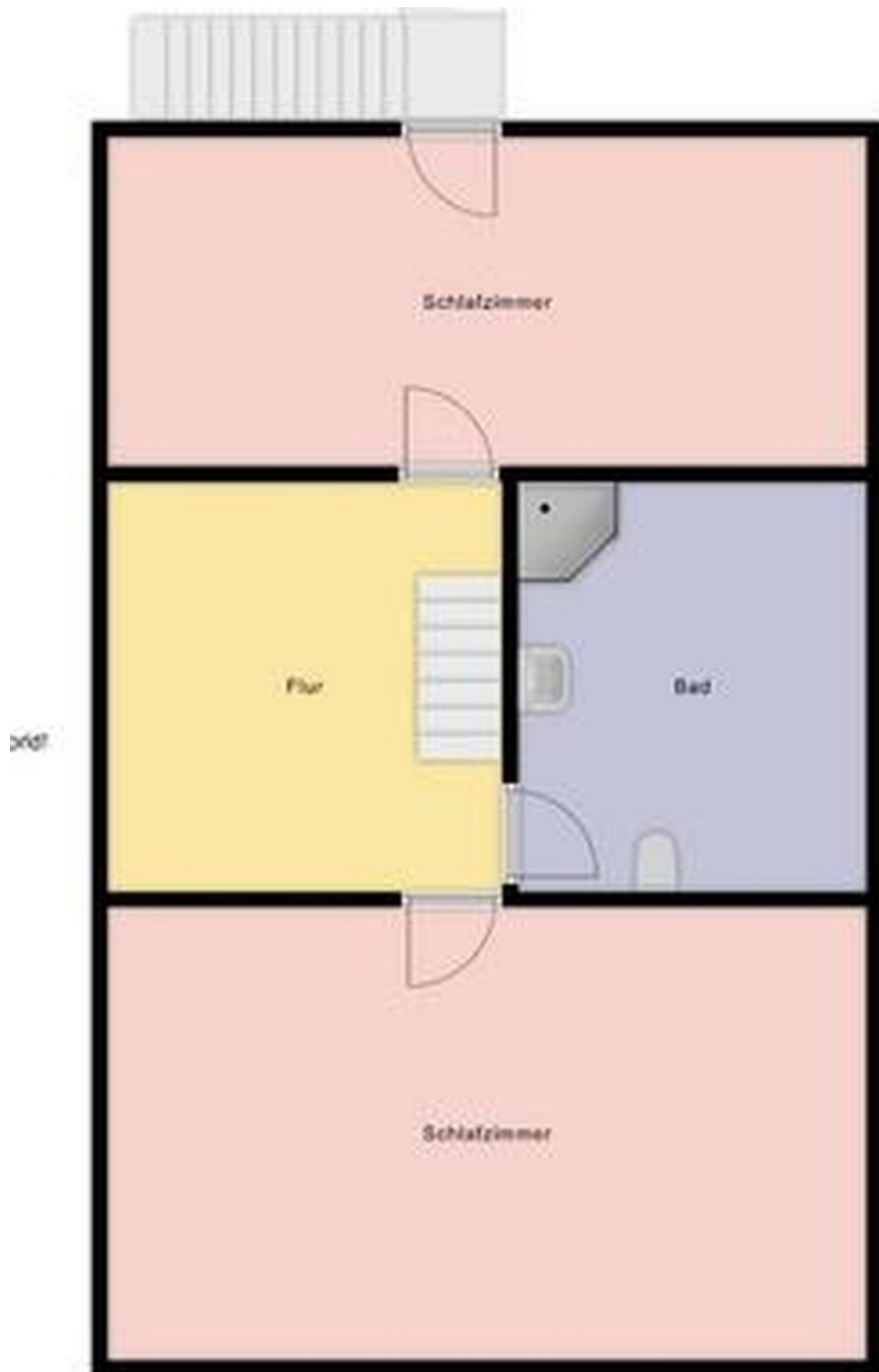
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



DG

Exposé - Grundrisse



OG

Exposé - Grundrisse



UG