

Exposé

Einfamilienhaus in Marburg

Von Privat! Freistehendes Einfamilienhaus Marburg Stadtwald/Ockershausen



Objekt-Nr. OM-418220

Einfamilienhaus

Verkauf: **700.000 €**

Ansprechpartner:
Angela Rieger

35037 Marburg
Hessen
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	524,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	158,38 m²	Carports	1
Nutzfläche	13,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses junge Einfamilienhaus, Erstbezug 2012, im skandinavischen Baustil begeistert mit einem durchdachten Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einer Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich mit Garderobe, ein vollausgestattetes Duschbad mit Tageslicht, ein Arbeits- oder Schlafzimmer mit Blick in den Garten und der schöne Wohnbereich mit integrierter Küche und Essbereich.

Die bodentiefen Terrassentüren sind mit außenliegenden elektrischen Raffstoren versehen. Die hohen Räume mit teils offenen Dachbalken und das natürliche, hochwertige Holzparkett geben dem Haus eine ganz besondere Wohnatmosphäre. Ökologische Baumaterialien, Fußbodenheizung und ein automatisches Be- und Entlüftungssystem tragen darüber hinaus zur hohen Wohnwert-Qualität bei.

Zum Obergeschoss führt eine schöne Holzterrasse mit offener, lichtdurchflutender Galerie. Dort befinden sich drei weitere Zimmer, ein Ankleideraum, ein separater Raum für Waschmaschine-/Trockner und das Hauptbadezimmer mit Badewanne sowie einer separaten Dusche. Durch das moderne Pultdach finden Sie auch hier hohe Räume mit bodentiefen Fenstern mit Blick ins Grüne und elektrischem Sonnenschutz.

Das gesamte Haus ist mit Echtholzparkett in den Wohnräumen sowie mit hochwertigen, grauen Fliesen im Eingangsbereich, Kochbereich und den Badezimmern ausgestattet.

Angrenzend zum Haus befindet sich der Carport, ein separates Geräte-/Gartenhaus und der Technikraum, durch den Sie ebenfalls in das Wohnhaus gelangen. Die Außenanlagen und der pflegeleichte Garten wurden durch einen Gartenfachbetrieb geplant und realisiert.

Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung
- Zisterne
- Ankleide
- Einbauküche

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bei ernsthaftem Kaufinteresse und seriösem Finanzierungsnachweis ist gerne eine Besichtigung nach vorheriger Terminabsprache möglich. Bitte schreiben Sie mir ein paar kurze Zeilen mit Terminvorschlag.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Marburger Stadtteil Stadtwald / Ockershausen, einer attraktiven und ruhigen Wohnlage. Diese Lage vereint die Vorzüge eines gewachsenen Wohngebiets mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer naturnahen Umgebung.

In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Tegut Supermarkt sowie weitere Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und Dienstleister des täglichen Bedarfs in ca. 1,5 km Entfernung. Das

Stadtzentrum von Marburg mit dem Lahn-Center ist nur knapp 3-4 km entfernt und bietet erweiterte Einkaufsmöglichkeiten.

Besonders für Familien ist die Lage ideal. Die Freie Schule Marburg liegt in unmittelbarer Nähe zur Immobilie sowie verschiedene Kitas sind fußläufig zu erreichen. Zudem befinden sich die Richtsberg-Gesamtschule und die inklusive Erich-Kästner-Schule im näheren Umkreis.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Stadt Marburg gesichert. Mit dem zum Fahrplanwechsel 2026 optimierten Busnetz erreichen Sie die Innenstadt und den Hauptbahnhof in wenigen Minuten. Für Autofahrer ist die schnelle Erreichbarkeit der B3 (Stadtautobahn) ein entscheidender Vorteil, die Sie zügig in Richtung Gießen/Frankfurt oder Kassel bringt.

Die direkte Umgebung lädt zu Aktivitäten im Grünen ein mit zahlreichen Wander- und Radwegen rund um den Stadtwald. Das nahegelegene Südviertel und die historische Marburger Oberstadt bieten zudem ein reiches kulturelles Angebot und eine vielfältige Gastronomie.

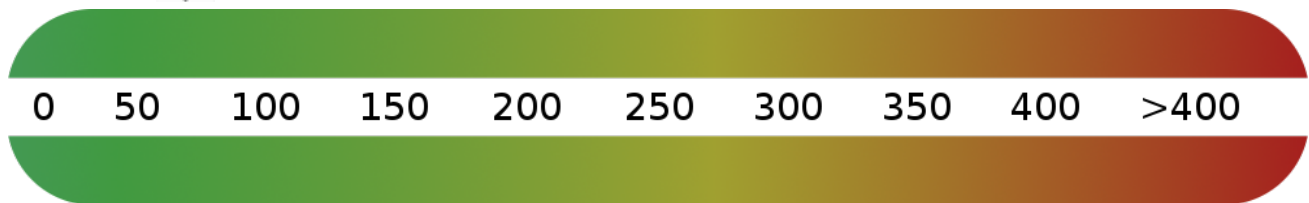
Das familienfreundliche und ruhige Wohnumfeld in Kombination aus Bildungseinrichtungen direkt vor der Tür und der schnellen Erreichbarkeit der Marburger City macht diesen Stadtteil zu einer der gefragtesten Lagen im Marburger Süden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	71,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Gartenseite mit Terrasse

Exposé - Galerie



Carport



Küche

Exposé - Galerie



Wohnraum



Zimmer im OG

Exposé - Galerie



Galerie Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

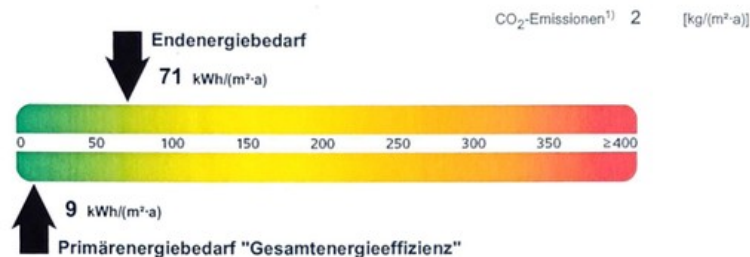
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Anne-Frank-Strasse, 35037 Marburg

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 93 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,21 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
KWK (regenerativ)	39,2	28,2	0,0	67,4
Strom-Mix	0,0	0,0	3,3	3,3

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- ☒ Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

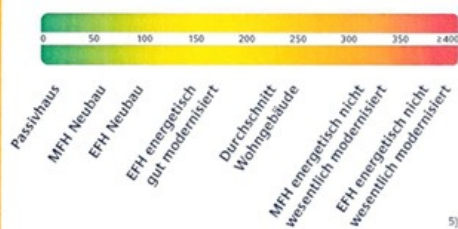
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

1) Freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 4) Ggt. einschließlich Kühlung 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

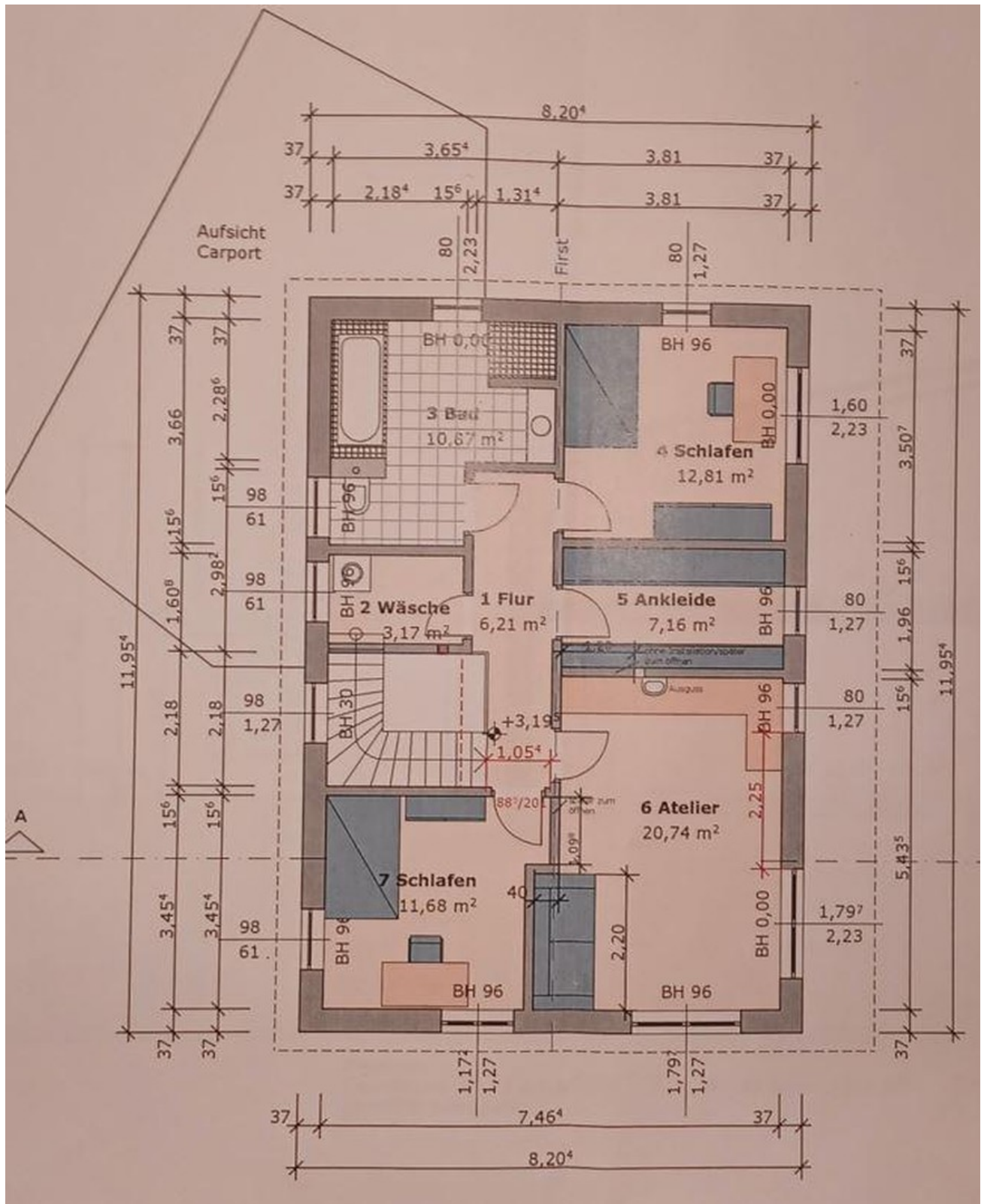
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



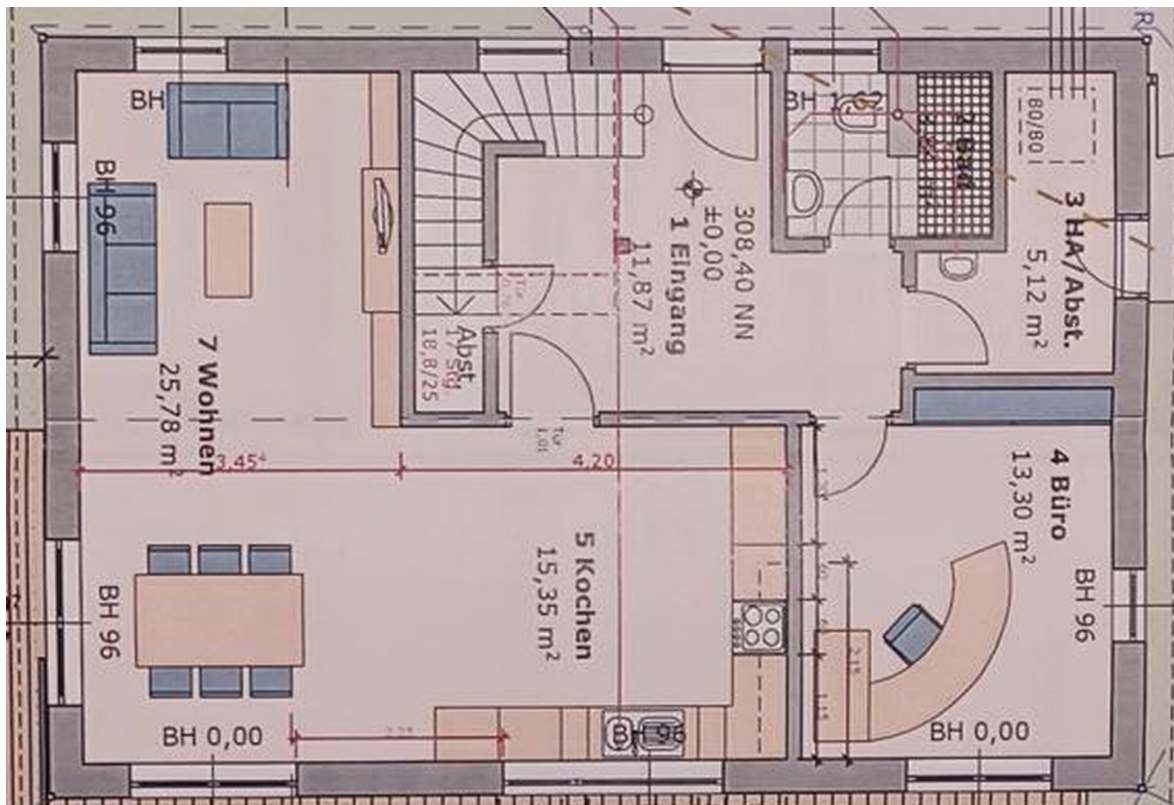
Grundriss Aussenanlage / EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss