

Exposé

Einfamilienhaus in Marburg

Top-Immobilie in Cappel



Objekt-Nr. OM-467972

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.125.000 €**

35043 Marburg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.124,00 m ²	Zustand	modernisiert
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	222,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	294,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Eingangsebene besteht aus einem Windfang und einem Bad mit Dusche. Eine Glaswand inklusive abschließbarer Tür trennt den Eingangsbereich von dem Rest des Hauses. Auf dieser Ebene befinden sich noch eine Garderobe und zwei Arbeitszimmer, eines davon aufgrund einer Deckenhöhe von 4 Metern mit einer Hochebene, die zusätzliche Nutzfläche schafft und den Raum optisch aufwertet. Eine 7-Stufige, 2,3 Meter breite Treppe führt in den Wohnbereich. Dieser besteht aus einer separaten Küche mit Essecke 15m², (weiße Einbauküche von Siematic mit schwarzer Granit-Arbeitsplatte), einem Ess- und Wohnzimmer 50m², sowie einem Wintergarten 25m². Aus allen drei Räumen kann man ebenerdig den Garten betreten. Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung und zusätzlich im Wohnzimmer über einen Kachelofen. Der Schlafbereich befindet sich im 1. Stock. Es besteht aus 4 Zimmern, 2 davon mit Balkon und einem Bad mit Dusche und Badewanne. Der Keller besteht aus 5 Räumen. Hier befindet sich die Heiztechnik (Wärmepumpe und bei Bedarf Gas), eine Sauna, eine zusätzliche Dusche, eine Speisekammer, eine Waschküche und ein Raum mit dem direkten Zugang zum Garten, der als Fitnessraum genutzt werden kann. Der weitläufige Garten wurde liebevoll gestaltet und erblüht in einer Vielfalt aus Bäumen, Sträuchern und bunten Blumen. Buschige Kletterrosen zieren kleine Teehäuser. Es wurde tonnenweise Sandstein und Basalt verbaut.

Das Haus wurde stetig modernisiert. 2013 wurde das Dach erneuert (Creaton Premion) und gedämmt. Es wurden neue sehr hochwertige Türen eingebaut (Eingangstür, Kellertür, Zimmertüren). In bester Zimmermannstechnik wurde 2017 eine Eingangslaube sowie ein Carport errichtet. In diesem Jahr wurde auch ein Wintergarten im viktorianischen Still aus Holz und Aluminium gebaut. Die durchdachte Bauweise des Wintergartens verhindert eine übermäßige Aufheizung des Raumes bei Sonnenschein. In diesem Zuge wurden der Hof und der Garten neugestaltet. Es wurden Drainagen verlegt, Sandmauern errichtet, Terrasse vergrößert und neu gefliest, neue Wege und Basalttreppen gebaut. 2019 wurde die Grenze des ganzen Grundstücks mit Betonsteinen und Sandsteinen neu befestigt und es wurde rundum ein moderner Metallzaun aus Doppelstabmatten gebaut. Der Zaun verfügt über 3 abschließbare Tore. 2019 wurden eine Videoklingel sowie 5 Videokameras und eine Alarmanlage eingebaut. Ein Jahr später wurde eine moderne, energiesparende Gasheizung eingebaut. 2023 ist der Kachelofenheizeinsatz gemäß den heutigen Bestimmungen erneuert worden. 2025 wurde der Bereich des Kellereingangs neugestaltet (L-Steine, Treppe, Geländer). 2026 wurde eine Wärmepumpe eingebaut. Im Laufe der Jahre wurden an den Fenstern alte Rolläden aus Kunststoff gegen moderne Aluminiumrolläden, die mit Styropor ausgeschäumt sind, getauscht. Weiße Aluminiumzierläden schmücken die Fensternischen. Das neue Garagentor wurde ebenfalls in weißem Aluminium ausgeführt. Der Balkon wurde nach Schlüter-System saniert und das Geländer in weißem Aluminium an die Hausfassade angepasst. Auch der Innenbereich wurde stetig erneuert. So wurde das kleine Bad neugestaltet. Es wurden Glasabtrennungen gebaut, Treppen und Geländer im Arbeitszimmer und Kinderzimmer wurden nach Maß geschreinert. Im Arbeits- und Schlafbereich wurde Parkettboden verlegt. Die Wände und Decken im Eingangs- und Wohnbereich wurden neu bearbeitet. Der Keller wurde gefliest und es wurde eine Sauna und eine Dusche eingebaut. Auf dem Dachboden wurden OSB-Platten verlegt, was eine zusätzliche sehr große Ablagefläche bietet.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

Lage

Das Anwesen liegt in Cappel, einer der begehrtesten und der gefragtesten Lagen Marburgs. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend, die gleichzeitig eine zentrale und verkehrsgünstige Lage bietet. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe (etwa 3-4 min Fußweg) und garantiert eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum, die Altstadt sowie die wichtigsten Schulen, Bildungseinrichtungen der Philipps-Universität Marburg und das Universitätsklinikum auf den Lahnbergen.

Infrastruktur:
Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,04 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



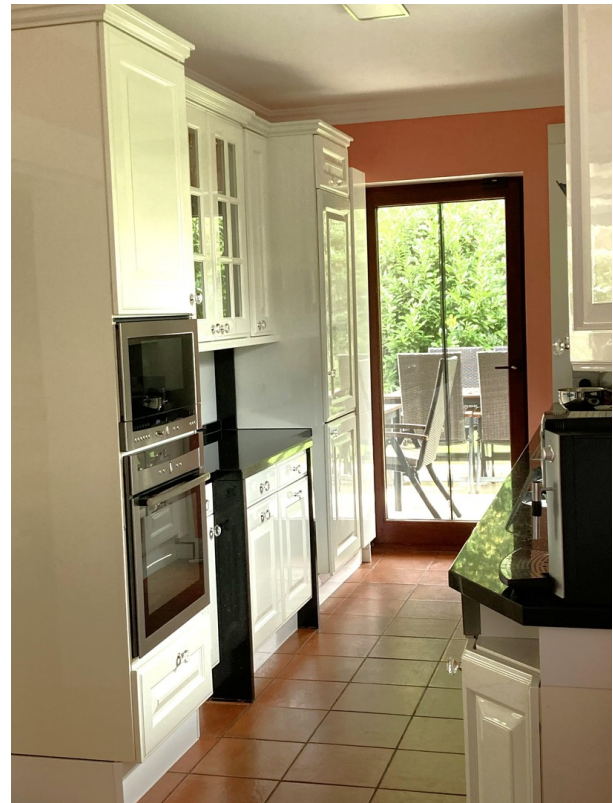
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

