

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Marburg

### Freistehendes Haus direkt am Wald in Cappel - Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-319386**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

Königsbergerstraße 18  
35043 Marburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	665,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	162,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Grundstück erstreckt sich über 665 m<sup>2</sup>, und das Haus bietet eine Wohnfläche von etwa 166 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 10 Zimmer (wobei zwei Zimmer Durchgangszimmer sind, die als halbe Zimmer gerechnet werden).

Im Erdgeschoss beträgt die Wohnfläche etwa 105 m<sup>2</sup>. Es gibt sich eine Diele, eine geräumige Essküche, ein Wohnzimmer mit Kamin, ein Schlafzimmer (derzeit als Spiel- und Gästezimmer genutzt), ein Gästezimmer, ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und eine Toilette. Das Erdgeschoss hat Zugang zu einem großen Garten, der einen privaten Ausgang in den Wald bietet. Die Küche bietet Zugang zum flachen Garagedach, das begehbar ist, jedoch nicht ausgebaut wurde. Zusätzlich sind Kellerräume mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Im Dachgeschoss befinden sich vier Schlafzimmer, eine Toilette und ein Dachboden zur Lagerung – das gesamte Dachgeschoss umfasst etwa 60 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist nicht in die Gesamtwohnfläche eingerechnet, da das Dachgeschoss vermutlich nicht offiziell registriert ist und keine Grundrisse vorliegen. Der Ausbau wurde jedoch fachgerecht durchgeführt, und in benachbarten Häusern ist das Dachgeschoss genehmigt. Die vier Zimmer des Dachgeschosses sind bereits in der Gesamtzimmerzahl berücksichtigt. Mit Genehmigung würde die Gesamtwohnfläche 226 m<sup>2</sup> betragen.

Im Untergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung von circa 65 m<sup>2</sup>. Diese verfügt über einen separaten Eingang und einen Garten zur Straßenseite hin. Die Einliegerwohnung besteht aus 2,5 Zimmern, Küche und Bad. Derzeit ist die Einliegerwohnung vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 500 € pro Monat.

Das Haus wurde im Jahr 1963 erbaut und zwischen 2016 und 2020 umfassend renoviert. Dabei wurden die gesamte Elektrik und Sanitär erneuert sowie das Dach neu gedämmt. Im Keller befindet sich eine ältere, aber gut funktionierende Ölheizung mit Viessmann Vitola Uniferral Niedertemperaturkessel (zuletzt in 2024 gewartet). Zudem sind Solarthermieanlagen auf dem Dach installiert, die üblicherweise zwischen Mai und September für die gesamte Warmwasserversorgung (bei 8 Nutzern) ausreichend warmes Wasser produzieren, sodass die Ölheizung in dieser Zeit ausgeschaltet bleiben kann. Der Speicher der Solarthermieanlage wurde erst vor zwei Jahren erneuert.

Die Hauptwohnung verfügt über einen Kamin, einen Balkon, eine Solarthermieanlage, einen älteren Wintergarten, eine Garage, zwei Außenstellplätze und einen großen Garten direkt am Wald.

Die Einliegerwohnung hat einen eigenen Eingang, eine Terrasse und einen Garten.

Sanitär und Elektrik wurden zwischen 2016 und 2017 erneuert. Das Dach erhielt im Jahr 2019 eine Dämmung von 20 cm. Alle Fenster sind doppelt verglast.

Der Energieausweis wurde im Jahr 2015 erstellt und ist bis November 2025 gültig. Er weist die Energieeffizienzstufe H aus, jedoch vor der Neuverglasung, der Dach- und Rollladenkästendämmung sowie der Entfernung der Heiznischen. Derzeit beträgt der Gesamtölverbrauch pro Jahr 2400 Liter (inklusive Einliegerwohnung mit insgesamt 8 Personen).

Wir würden das Haus gerne ohne Makler provisionsfrei verkaufen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne über diese Website zur Verfügung. Das Haus ist bezugsfrei.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Lage dieses Hauses ist ideal für Naturliebhaber: Es befindet sich in der ruhigen Königsberger Straße 18 und grenzt direkt an ein idyllisches Waldstück. Ein kleines Gartentor bietet direkten Zugang zum Wald und lädt zu Spaziergängen und Erholung in der Natur ein. Trotz der grünen Umgebung ist das Haus gut an das Stadtgebiet angebunden und bietet eine harmonische Balance zwischen Naturnähe und städtischer Erreichbarkeit. Ein perfekter Rückzugsort für alle, die Ruhe und Natur vor der Haustür schätzen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	313,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Straßensicht



# Exposé - Galerie



Eingang Einliegerwohnung



Diele Erdgeschoß



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer Erdgeschoß



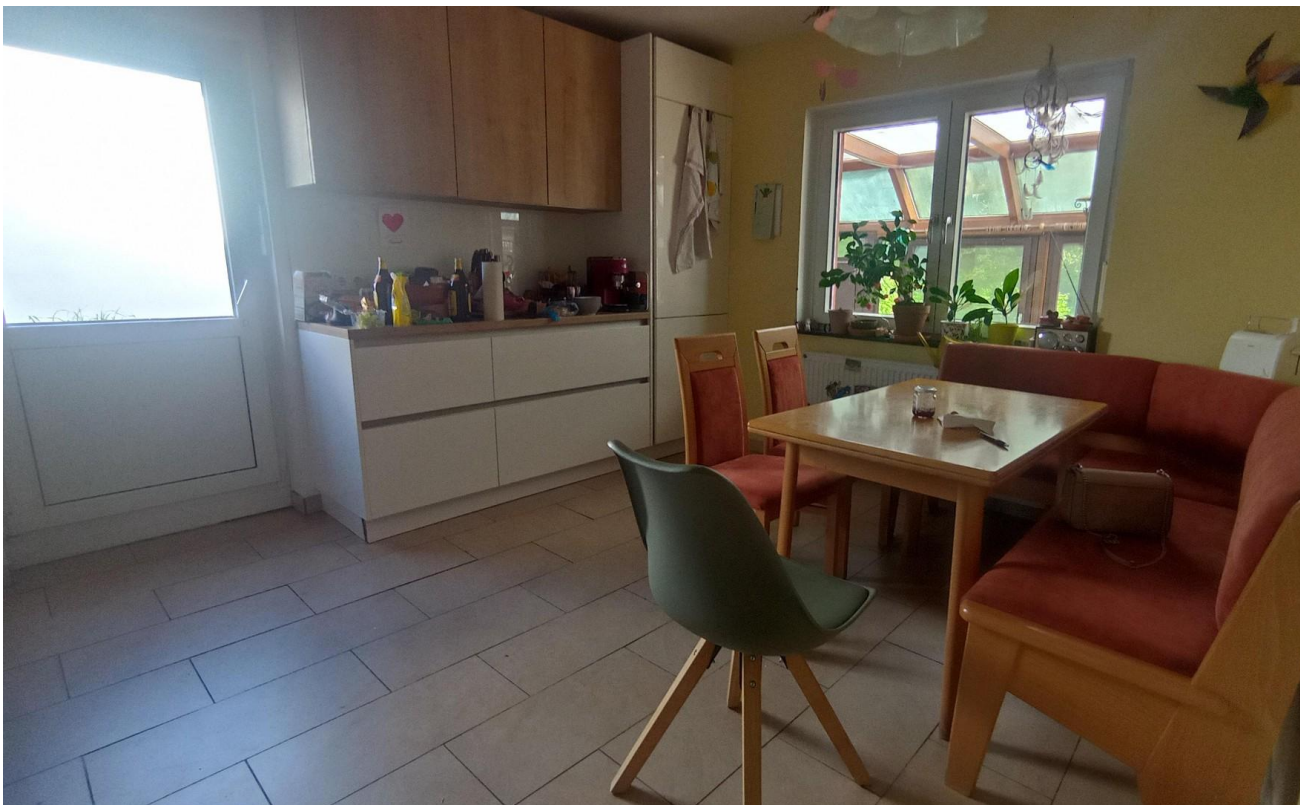
Badezimmer Ergeschoß



# Exposé - Galerie



Küche im Erdgeschoß



Küche im Erdgeschoß



# Exposé - Galerie



Badezimmer Ergeschoß



Toilette im Erdgeschoß

# Exposé - Galerie



Dachgeschoß



Kinderzimmer im Dachgeschoß



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer im Dachgeschoß



Garten



# Exposé - Galerie



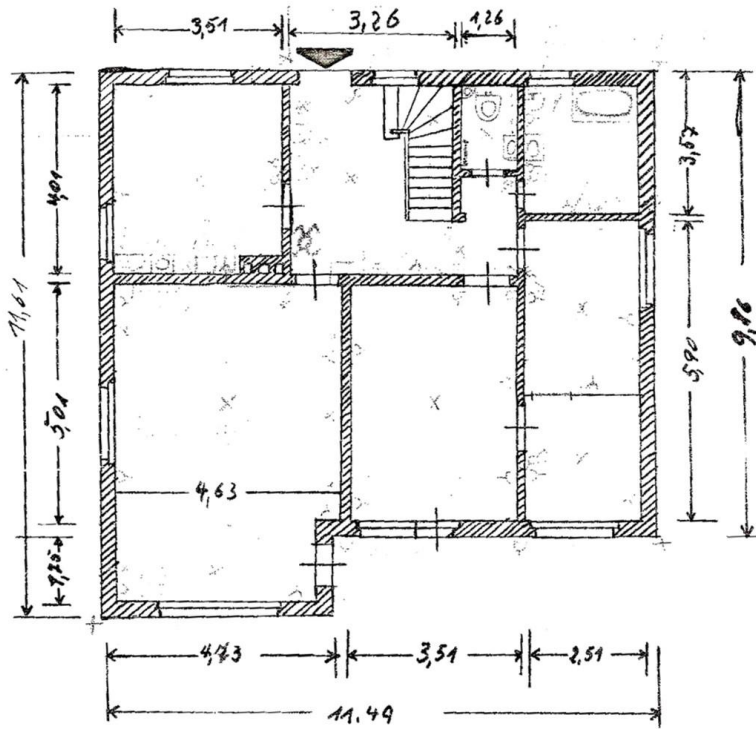
Garten zum Wald



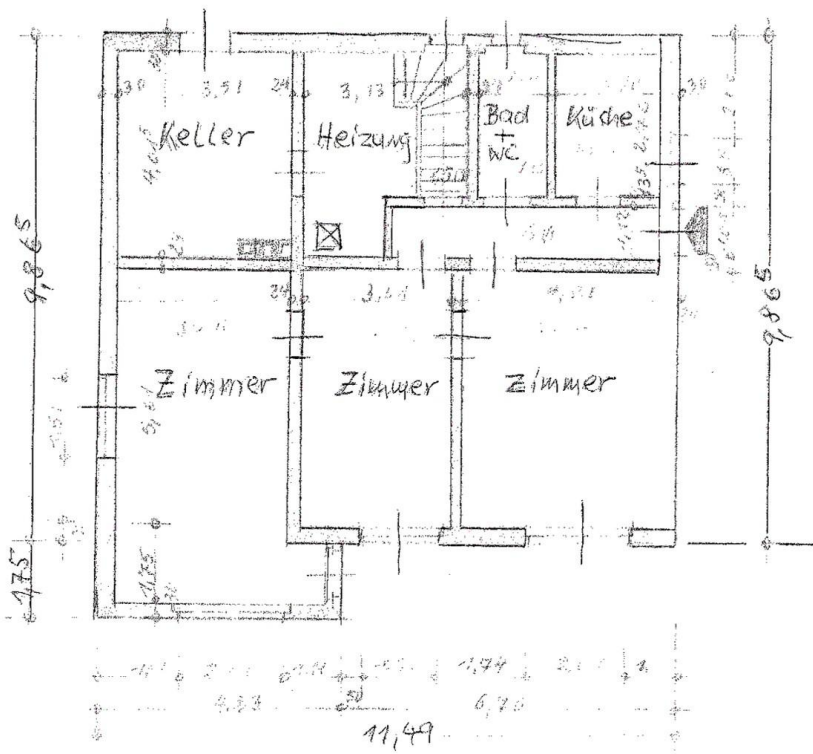
Das Haus aus dem Wald



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Einliegerwohnung