



Ein Zuhause für Jung und Alt -
Barrierefrei. Energieeffizient. Zukunftssicher.

STÜMPPELS
Neubauprojekt
Stümpelstal – Michelbach

STÜMPPELS
TAL



Ihr Kompass durch das Projekt

...der Weg zu Ihrem neuen Zuhause.

Projektübersicht	3
Highlights	4-5
Die Lage	6-7
Freiflächenplan	8-9
Außenvisualisierung	10-11
Gartengeschoss	12-13
Erdgeschoss	14-15
Obergeschoss	16-17
Innenvisualisierung	18
Grundrissvielfalt	19-21
Ausstattung	22-23





CR Immobilien präsentiert Ihnen ein besonderes Neubauprojekt in einer der beliebtesten Wohnlagen Marburgs: Michelbach.

Hier entsteht ein modernes 8-Parteienhaus in hochwertiger KfW-40-Bauweise, das zeitgemäße Architektur mit energieeffizientem Wohnen verbindet. Großzügig geplant, hell und durchdacht gestaltet, bietet dieses Haus den idealen Rahmen für Menschen, die das Besondere suchen – sei es als sichere Kapitalanlage oder als neues Zuhause zum Wohlfühlen.

In ruhiger, grüner Umgebung und gleichzeitig nah an der Marburger Innenstadt gelegen, vereint dieses Projekt Nachhaltigkeit, Komfort und Lebensqualität – eine Kombination, die heute gefragter ist denn je.





8 **barrierefreie** Wohneinheiten

Wohnflächen zwischen ca. **48 und 75 m²**

KfW-40-Bauweise

Zinsgünstige **KfW-Darlehen** möglich

Sonderabschreibung (**AfA**) für Investoren

Jede Einheit mit **Terrasse oder Balkon**

Photovoltaikanlage auf dem Dach

KFZ-Stellplätze direkt am Haus

Ruhige Lage im Stümpelstal in Michelbach

Individuelle Ausstattung

STERZHAUSEN



< LAHNTAL



MICHELBACH

GÖRZHAUSEN

DAGOBERTSHAUSEN

MARBACH

WEHRSHAUSEN

ELNHAUSEN

OCKERSHAUSEN



Idyllisch im Grünen gelegen und dennoch stadtnah: Das **Stümpelstal in Marburg-Michelbach** vereint ländliche Ruhe mit optimaler Anbindung. Nur wenige Minuten trennen Sie von der historischen Marburger Altstadt, gleichzeitig genießen Sie hier eine entspannte Wohnlage umgeben von Wiesen & Feldern. Michelbach bietet alles für den täglichen Bedarf – von Schule und Kindergarten über Ärzte bis hin zu kleinen Geschäften.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Spielplätze sowie Rad- und Wanderwege liegen direkt vor der Haustür. Dank der guten Verkehrsanbindung (Stadtbus, Bahnhof Sterzhausen & B3) erreichen Sie schnell die Marburger Innenstadt, die Behringwerke oder die gesamte Region Mittelhessen. Das Stümpelstal ist damit der perfekte Ort für alle, die die Natur lieben und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

Kaufpark Wehrda: ≈ 12 km

Universität: ≈ 9 km

Behringwerke: ≈ 1 km

UKGM (Lahnberge): ≈ 12 km

Landgrafenschloss: ≈ 9–10 km

Elisabethkirche: ≈ 9 km

Bahnhof Marburg: ≈ 10 km

KfW 40 Bauweise – nachhaltig, energieeffizient und zukunftssicher. Geringe Heizkosten, gesundes Raumklima und hoher Wohnkomfort für Ihr Zuhause.“

Sehr niedriger Energieverbrauch

– Weniger Heizkosten, geringere Nebenkosten, mehr finanzielle Freiheit.

Nachhaltig & umweltfreundlich

– Reduzierter CO₂-Ausstoß, Beitrag zum Klimaschutz
– ein gutes Gewissen inklusive.

Gesundes Wohnklima

– Optimale Dämmung sorgt für angenehme Temperaturen und ein behagliches Raumgefühl

Zukunftssicher & wertstabil

– Höhere Energieeffizienz steigert den Immobilienwert und sichert Investitionen langfristig.

Förderfähig

– Staatliche Zuschüsse oder zinsgünstige Kredite sind möglich – finanzieller Vorteil beim Kauf.

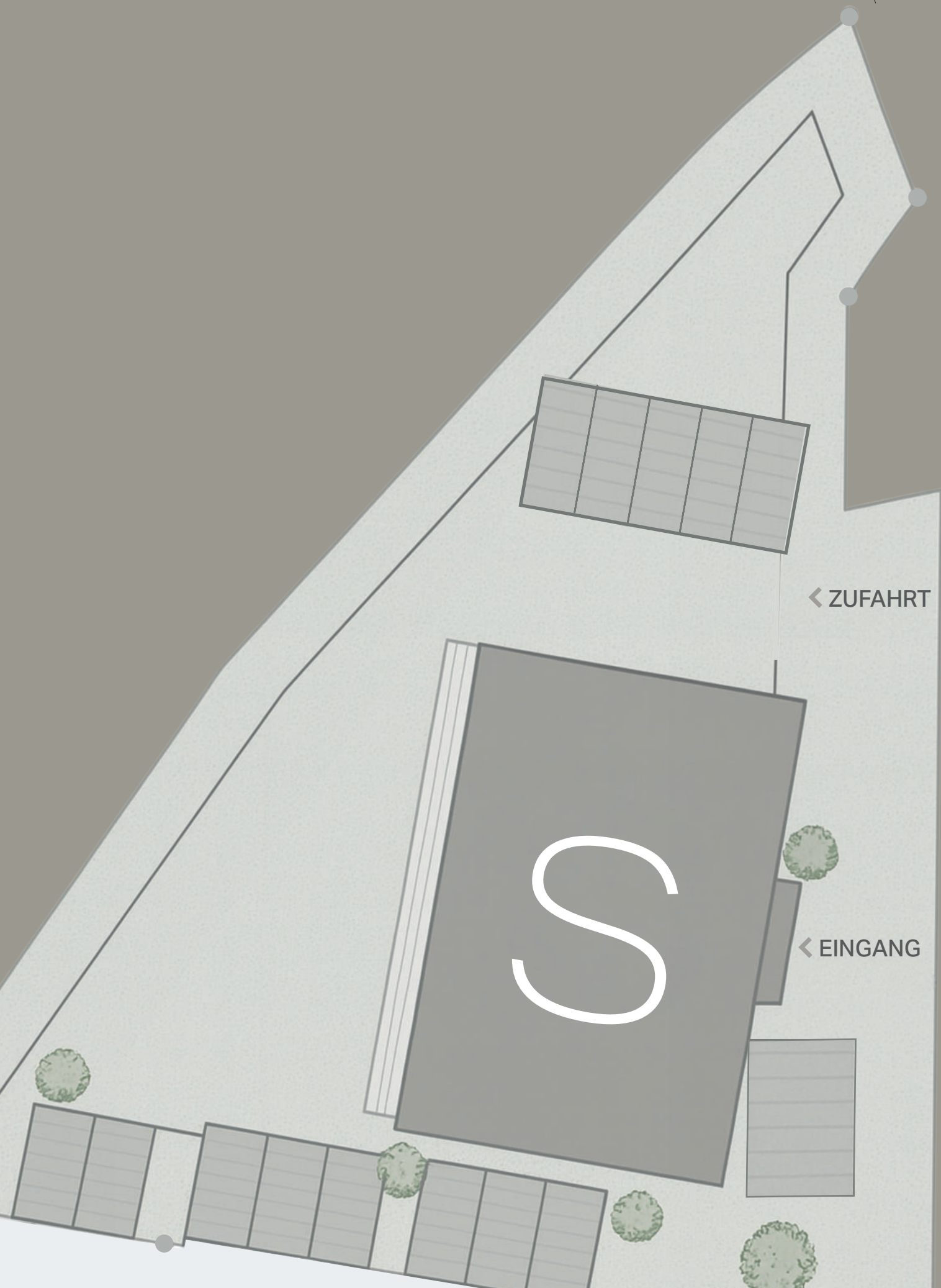
Komfort & Wohnqualität

– Gleichmäßige Wärmeverteilung, weniger Zugluft, höhere Behaglichkeit – Wohlfühlen inklusive.

Steuerliche Vorteile

– Degressive AfA - Steuerlast reduzieren, ein signifikanter Vorteil für Investoren.







Grundrissvielfalt

Wohnung für jeden Lebensstil

Wohneinheit	Lage	Grundrisstyp	Zimmer	Wohnfläche
1	Gartengeschoss	A	3	66,32 m ²
2	Gartengeschoss	A	3	66,31 m ²
3	Erdgeschoss	B	3	74,86 m ²
4	Erdgeschoss	C	2	48,09 m ²
5	Erdgeschoss	B	3	74,86 m ²
6	Obergeschoss	B	3	74,86 m ²
7	Obergeschoss	C	2	48,12 m ²
8	Obergeschoss	B	3	74,86 m ²

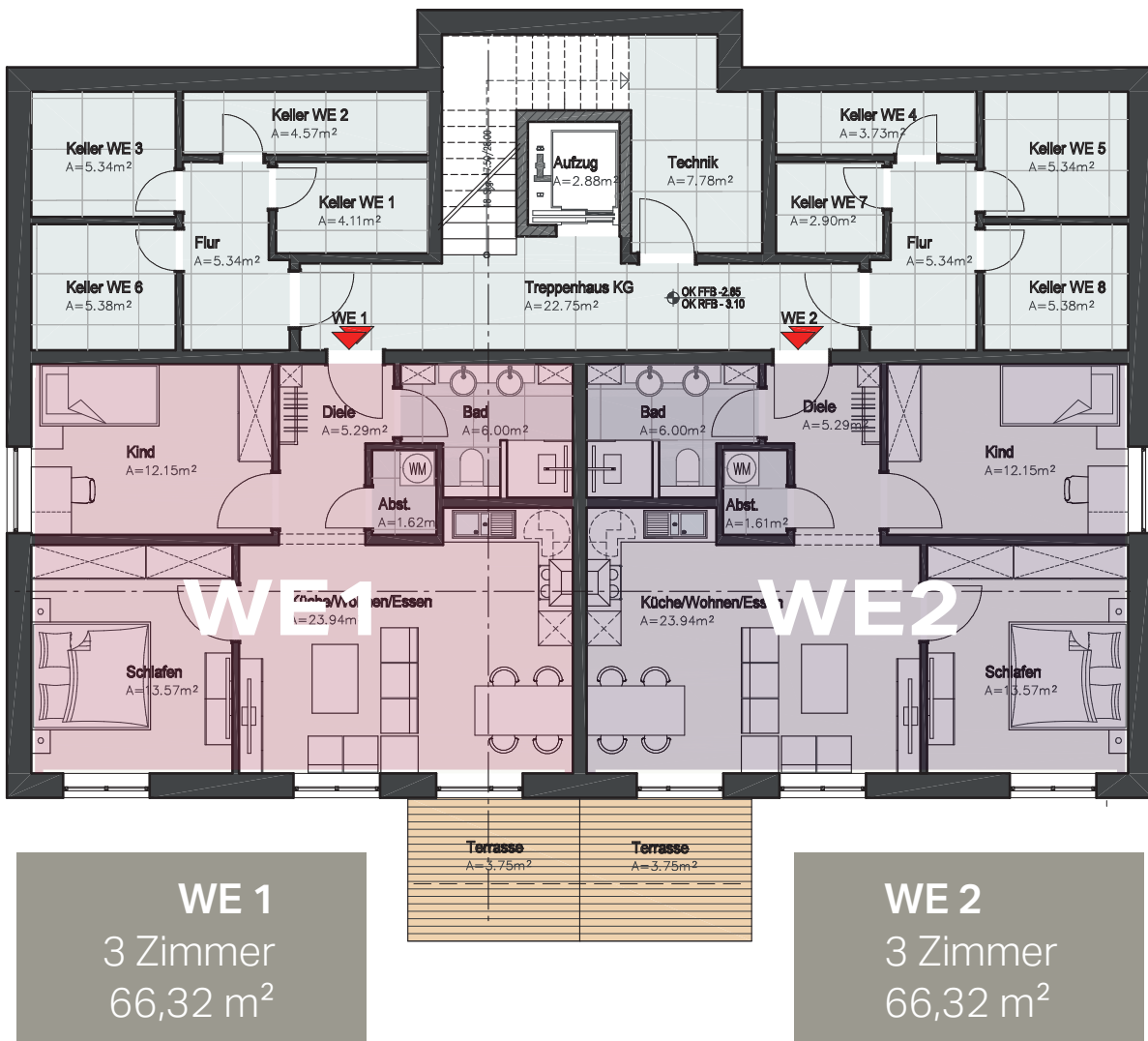


Ansicht Stichstraße - Osten



Ansicht Stichstraße - Westen

Gartengeschoss





Erdgeschoss



WE 3
3 Zimmer
74,86 m²

WE 4
2 Zimmer
48,09 m²

WE 5
3 Zimmer
74,86 m²



Obergeschoss



WE 6
 3 Zimmer
 74,86 m²

WE 7
 2 Zimmer
 48,12 m²

WE 8
 3 Zimmer
 74,86 m²



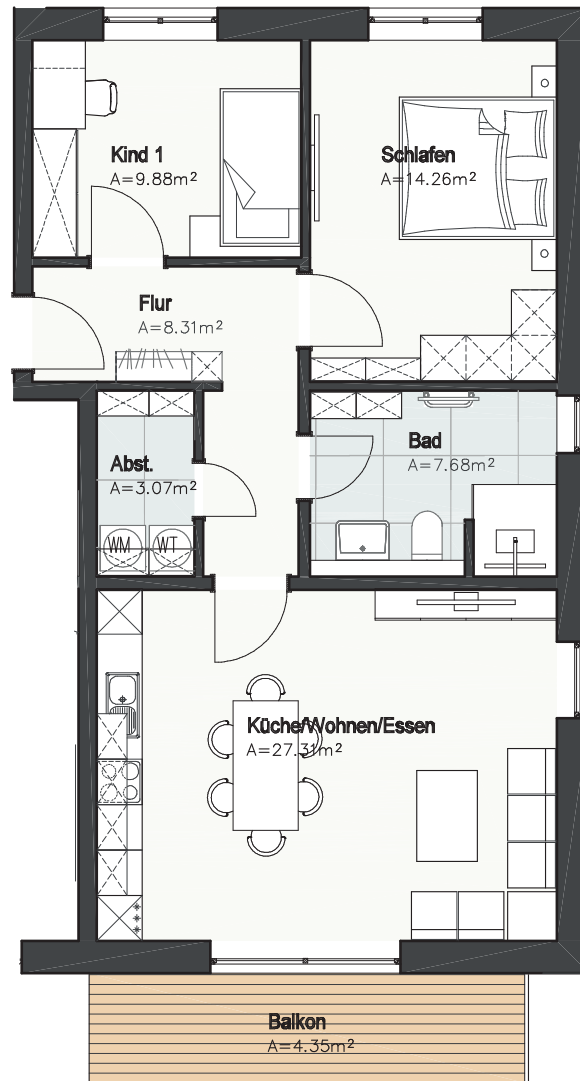
Grundriss Typ A



WE 1: Küche/Wohnen/Essen 23,94 m² • Schlafen 13,57 m² • Kind 12,15 m²;
Diele 5,29 m² • Bad 6,00 m² • Abstellraum 1,62 m² • Terrasse (50 %) 3,75 m².

Wohnfläche: **66,32 m²**

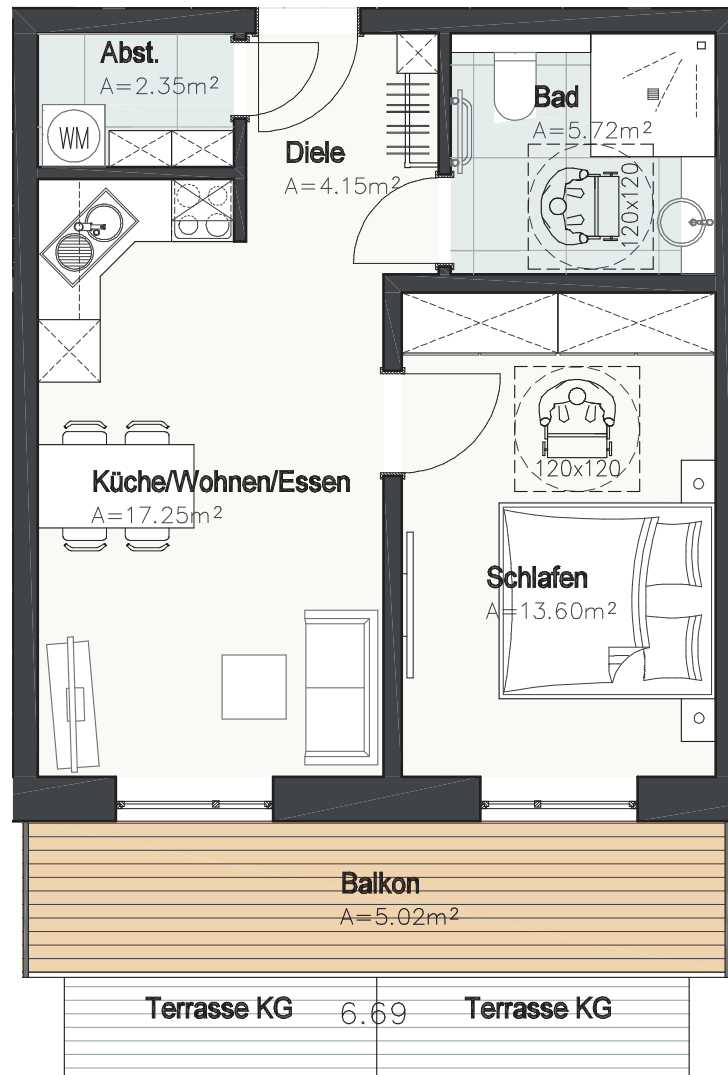
Grundriss Typ B



WE 3: Küche/Wohnen/Essen 27,31 m² • Schlafen 14,26 m² • Kind 9,88 m²;
Flur 8,31 m² • Bad 7,68 m² • Abstellraum 3,07 m² • Balkon (50 %) 4,35 m².

Wohnfläche: **74,86 m²**

Grundriss Typ C



WE 4: Küche/Wohnen/Essen $17,25\text{m}^2$ • Schlafen $13,60\text{m}^2$ • Bad $5,72\text{m}^2$;
Diele $4,15\text{m}^2$ • Abstellraum $2,35\text{m}^2$ • Balkon (50 %) $5,02\text{m}^2$.

Wohnfläche: **48,09 m²**



Moderne Architektur – Stilvoll, elegant, zeitlos

KfW 40 Bauweise – Effizient, nachhaltig, zukunftssicher

Balkone & Terrassen – Sonne, Frischluft, Entspannung

Personenaufzug – Komfortabel & barrierefrei

Separate Abstellräume im Keller – Ordnung leicht gemacht

Waschmaschinenanschluss in der Wohnung – Praktisch & zeitsparend

KFZ-Stellplätze direkt am Haus – Bequem parken & kurze Wege

Fußbodenheizung – Behagliches Wohngefühl

Elektrische Rollläden – Komfort auf Knopfdruck

Einbauküche auf Wunsch – Individuell & funktional

Badezimmer mit Wohlfühlcharakter – Entspannung pur

Individuelle Materialauswahl – Persönlich & einzigartig








Legen Sie jetzt den Grundstein für **Ihre Zukunft.**

Der Verkauf ist provisionsfrei...



Ansprechpartner

Christopher Rösel
Immobilienmakler
CR Immobilien GmbH

 06421 380350
 cr@crimmo.de
 www.crimmo.de



HAUS DES
GUTEN WOHNENS



Alle Angaben auf diesen Seiten dienen ausschließlich als unverbindliche Vorabinformation. Insbesondere zeigen die fotografischen, digitalisierten und zeichnerischen Darstellungen – einschließlich Farbgestaltung, Belichtungsverhältnissen und weiteren Details wie dem visualisierten Ausblick oder der Gartengestaltung – lediglich die Sicht des Illustrators. Es handelt sich um digitale Visualisierungen und Fotomontagen, nicht um reale Abbildungen; sie sind unverbindlich. Die verwendeten Fotos, Visualisierungen und Zeichnungen sind Beispieldarstellungen von Ausstattungen oder Gestaltungen, die im Objekt noch nicht vorhanden sind, sondern so oder ähnlich realisiert werden sollen. Webseite und Prospekt dienen der werblichen Darstellung und stellen keine verbindliche Beschreibung des Vertragsgegenstands dar. Die Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben auf Webseite und im Prospekt ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Maßgeblich für den geschuldeten Leistungsumfang sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag und dessen Anlagen.

Designkonzeption: www.kayserberg.de