

Marburg

# Gemütliche Dachgeschosswohnung im sanierten Denkmal mit spektakulärem Ausblick!

Objektnummer: 25064065



MIETPREIS: 850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25064065 - 35037 Marburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25064065 - 35037 Marburg

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25064065                   |
| Wohnfläche   | ca. 48 m²                  |
| Zimmer       | 2                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 90 EUR (Miete) |

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Mietpreis             | 850 EUR              |
| Nebenkosten           | 150 EUR              |
| Wohnungstyp           | Dachgeschoss         |
| Zustand der Immobilie | saniert              |
| Bauweise              | Massiv               |
| Ausstattung           | Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 25064065 - 35037 Marburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                        |                |                                |
|-------------|------------------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung         | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Luft/Wasser-Wärmepumpe |                |                                |

Objektnummer: 25064065 - 35037 Marburg

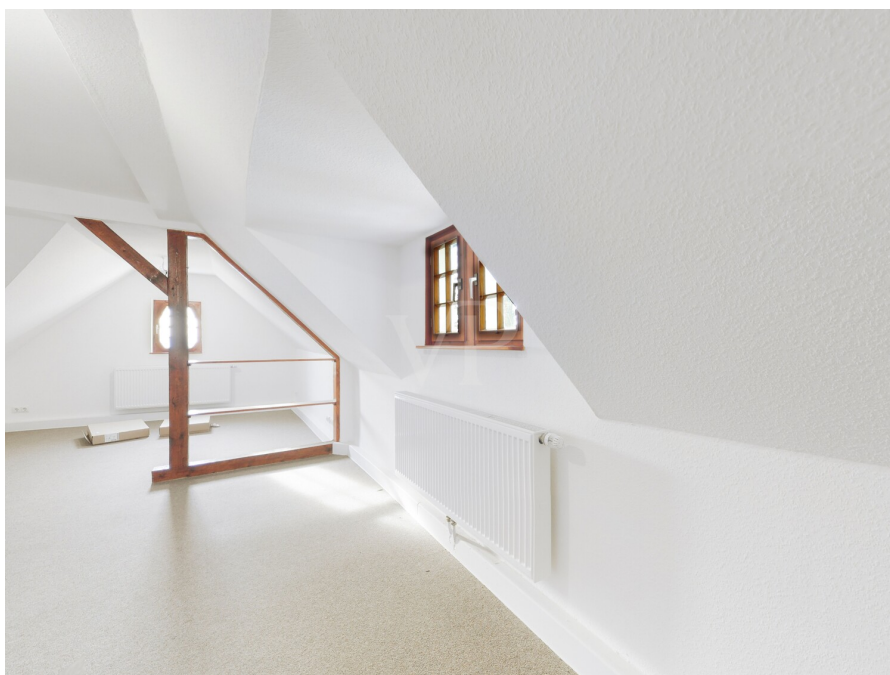
## Die Immobilie





Objektnummer: 25064065 - 35037 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064065 - 35037 Marburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064065 - 35037 Marburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064065 - 35037 Marburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064065 - 35037 Marburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06421 - 69 07 72 0**

Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/marburg-biedenkopf](http://www.von-poll.com/marburg-biedenkopf)

Objektnummer: 25064065 - 35037 Marburg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25064065 - 35037 Marburg

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Dachgeschosswohnung in einem aufwendig sanierten Denkmalgebäude vereint moderne Technik mit dem Charme historischer Bausubstanz und bietet Wohnkomfort auf rund 48 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch angenehmer Lage und überzeugt durch ihre außergewöhnliche Kombination aus Stil, Flair und hochwertiger Ausstattung.

Nach einer umfassenden Sanierung, die im Jahr 2025 abgeschlossen wird, steht dieses Objekt als Erstbezug bereit und ist sofort bezugsfrei. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, die durch den intelligenten Grundriss vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die großzügige Wohnfläche teilt sich auf in einen einladenden Wohnbereich und einem gemütlichen Schlafzimmer. Das Wohlfühlgefühl wird durch die besondere Lage im Dachgeschoss unterstützt, die ein helles und wohnliches Ambiente schafft und einen weiten Ausblick über die Umgebung ermöglicht. Das modern ausgestattete Tageslichtbad mit hochwertigen Armaturen und modernen Fliesen bietet Komfort und Funktionalität. Eine kompakte Pantry-Küche ist bereits vorhanden und fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein.

Die technische Erneuerung des gesamten Hauses zeigt sich auch in der Heizungsanlage: Eine energieeffiziente, zentrale Luft-Wärme-Pumpe sorgt für behagliche Wärme und ermöglicht wirtschaftliches Heizen in der kalten Jahreszeit. Als denkmalgeschütztes Gebäude besticht das Haus durch charakteristische Details der historischen Architektur, die im Zuge der Sanierung liebevoll hervorgehoben und mit modernen Elementen ergänzt wurden.

Die aufwendige Sanierung bietet die seltene Gelegenheit, in einem traditionsreichen Bauwerk zu wohnen und gleichzeitig von allen Vorzügen moderner Wohnstandards zu profitieren.

Die zentrale Lage dieser Immobilie eröffnet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ob Berufspendler, Studierende, Paare oder Singles – diese Wohnung spricht verschiedene Zielgruppen an, die Wert auf Lebensqualität und eine außergewöhnliche Wohnsituation legen.

Wer das Besondere schätzt und eine stilvolle, technisch vollständig sanierte Wohnung im Herzen der Stadt bevorzugt, wird hier fündig.



Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnangebot überzeugen und erleben Sie ein neues Kapitel modernen Wohnens in historischem Ambiente.

Objektnummer: 25064065 - 35037 Marburg

## Ausstattung und Details

Wohnen mit Stil, Flair in einer sehr guten Lage!  
Aufwendig saniertes Denkmal in zentraler Lage mit Ausblick!  
2025 vollständig saniert  
Gemütliche Räumlichkeiten im Dachgeschoss  
Pantry Küche  
Erstbezug nach Sanierung  
Hochwertige Ausstattung  
Technisch vollständig saniert  
Mordernere Luft-Wärme-Pumpe  
Sofort bezugsfrei  
Abstellraum  
Außergewöhnliches Angebot im Hinblick auf Lage, Größe & Zustand  
Lieberhaberstück!

Objektnummer: 25064065 - 35037 Marburg

## Alles zum Standort

Marburg besticht als lebendige Universitätsstadt mit einer ausgewogenen Mischung aus Tradition und Moderne. Die Stadt überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur, insbesondere im Bildungs- und Gesundheitswesen, was sie zu einem besonders familienfreundlichen Wohnort macht. Mit ihrem stabilen Bevölkerungswachstum und der sicheren Umgebung bietet Marburg nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch verlässliche Perspektiven für Familien, die Wert auf eine nachhaltige und sichere Zukunft legen.

Die unmittelbare Umgebung präsentiert sich als ein wahres Paradies für Familien, die ein harmonisches und sicheres Wohnumfeld suchen. Zahlreiche Spielplätze und weitläufige Parks laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein, während vielfältige Sportmöglichkeiten für Bewegung und gesunde Freizeitgestaltung sorgen. Die Nähe zum Schlosspark, nur etwa neun Minuten zu Fuß entfernt, bietet eine idyllische Kulisse für entspannte Spaziergänge und unvergessliche Familienmomente.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten und Kinderkrippen wie die Waldorfkindergebäude sind in nur sieben bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar und schaffen eine vertrauensvolle Umgebung für die Kleinsten. Schulen aller Altersstufen, darunter die Freie Waldorfschule und das Gymnasium Philippinum, liegen ebenfalls in fußläufiger Nähe und gewährleisten eine erstklassige Bildung. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter Zahnärzte, Allgemeinärzte und Apotheken, sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit und schnellen Versorgung – alles bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien, beispielsweise der Haltestelle Calvinstraße in nur zwei Minuten Fußweg, sowie dem Bahnhof Marburg Süd in etwa 19 Minuten, garantiert eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Lage vereint auf einzigartige Weise Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft – ideal für Familien, die ihren Kindern eine geborgene und fördernde Umgebung bieten möchten. Marburg bietet hiermit ein Zuhause, das nicht nur heute, sondern auch für kommende Generationen ein Ort des Glücks und der Geborgenheit ist.

Objektnummer: 25064065 - 35037 Marburg

## Sonstige Angaben

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25064065 - 35037 Marburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7, 35037 Marburg  
Tel.: +49 6421 - 69 07 72 0  
E-Mail: [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)