

## Marburg

??? ??? ????? ??????? ??? ???????????!

???????? ??????????: 25064009

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 130.000 EUR • ??????????: ca. 45 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ?????????: 25064009 - 35039 Marburg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25064009 - 35039 Marburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25064009	????? ???????	130.000 EUR
????????????	ca. 45 m²	????????????	???????
?????????	2	????????????	Käuferprovision
???????????? ???	1		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	1		beurkundeten
????? ?????????????	1971	?????????	Kaufpreises
		?????????	???????
		????????????	
		???????	????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25064009 - 35039 Marburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ????????????	195.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.03.2026	???????????? ???????????????? ????????????	F
????? ?????????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1971

???????? ?????????: 25064009 - 35039 Marburg

?? ?????????



???????? ?????????: 25064009 - 35039 Marburg

?? ?????????





???????? ?????????: 25064009 - 35039 Marburg

?? ?????????



???????? ?????????: 25064009 - 35039 Marburg

?? ?????????





??????? ???????? : 25064009 - 35039 Marburg

?? ????????



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)

???????? ?????????: 25064009 - 35039 Marburg

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ?????? ?? ?????????? ??? ?????? ??? ??????????.

?????? ???????: 25064009 - 35039 Marburg

## ??? ?????? ??????????

????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ?? ????????? 45 ?.??. ?????? ????????????,  
??? ??????????? ?? ??? ?????????????????? ?? ?????????? 41 ??????????. ?????????? ?? 1971, ??  
????????? ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ???????????, ???????????????  
????????? ??? ?? ??? ?? ?????????????????? ??? ?????????? ??????????? ?????????? ??? ??????  
?? ?????????????? ?????? ?????? ??? ?????????? ??????????? ??? ?????? ?????????????? ? ??????  
????????????? ?????????????? ?????????? ?? ??? ??????????: ??? ?????????? ??????? ??? ???  
????????????? ?????????????? ?? ??????? ?????? ??? ??? ??????????? ??? ??? ?????? ??????????  
?? ??????? ?????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????? ??? ??????????????????, ??????????  
??? ?? ?????????????? ?????????????? ?????? ??? ??????. ??? ?????????? ?????????????? ?????? ?  
????????????? ?????????????????? ?????????, ?????????????? ?? ?????? ??? ??????????????  
???????????. ?? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ?????????? ?????????????????? ?????,  
????????????? ??????????? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????  
????????????????? ??? ??????????. ?????????????? ?????? ?????????????? ??? ??????? ??? ???  
????????? ??? ??????????. ??????? ?????? ??? ? ?????????????????? ??? ??????? ?????? ?????  
?? ?????? ?????? ??????????????, ?????? ??? ??????? ?? ??????? ?????? ?????? ???  
????????????? ??? ?????????????? ????. ?????? ??? ??????????? ??? ??????????????, ??  
????????????? ?????? ?????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??????  
????????? ?????????? ??? ??????, ?????? ??? ??? ?????? ?????????????????? ?????????????? ???  
????????????????? ??? ?????????????? ?????????????????? ??????????????. ?? ?????????? ???  
????????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????,  
????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ??? ?????????? ?? ?????????????????? ?????  
????????? ??? ?????????? ??????????????????. ??????????, ?????? ?? ?????????????? ??????????  
??? ?????????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????, ??? ??????  
????????????????????? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ??????????. ?? ?????????? ??  
????????????????? ??? ?????????? ? ?? ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ???  
????? ???????.

??????? ?????????: 25064009 - 35039 Marburg

???????????????? ???? ?????????

Wohnung ist mietfrei

Kunststoff Isoglas Fenster erneuert

Eine Einbauküche gehört ebenfalls zur Ausstattung der Wohnung  
sofort verfügbar

Kellerraum

KFZ Stellplatz in einem Parkhaus / Aufzug in das Parkhaus für die Autos ist defekt!

41 Wohneinheiten insgesamt

Traumhafter Blick auf die Altstadt

Sehr gute, zentrale Lage

??????? ?????????: 25064009 - 35039 Marburg

??? ??? ??? ???????????

Sie leben ruhig aber dennoch zentral in angenehmer Nachbarschaft in einer nachgefragten und einer der beliebtesten Lage in Marburg.

Sie können bequem zu Fuß die Innenstadt erreichen, die Einrichtungen der Universität und profitieren von der Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln wie Busse, die Bahn und die Zufahrt zur Stadtautobahn.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen. Arztpraxen, Apotheken und das nahegelegene Universitätsklinikum, welches modernste Diagnostik bietet, sind nur wenige Minuten entfernt.

Marburg ist geprägt vom studentischen Leben durch seine traditionsreiche Universität und seinen historischen Stadtkern mit dem fast 500 Jahre alten Rathaus und dem schon von weitem sichtbaren Landgrafenschloss.

Zum besonderen Charme der Stadt tragen ebenso die vielen kleinen Studentenkneipen, Bars und Cafés und das Südviertel mit seinen Jugendstilbauten bei.

Auch in kultureller Hinsicht hat Marburg einiges zu bieten. Ansässig sind hier z.B. das Hessische Landestheater Marburg, Museen, aber auch viele Bibliotheken, Kinos u.v.m..

Kindergärten, Grundschulen, sämtliche weiterführende Schulen und eine international bekannte Universität bieten Ihren Kindern den bestmöglichen Bildungsabschluss und bereiten Sie auf den Start in das eigene Berufsleben vor.

Über den B 3-Anschluss sind Gießen, Kassel, die Autobahnen A5 und A45, aber auch Frankfurt und der internationale Flughafen Rhein-Main schnell erreichbar.

Hier möchte man gerne leben, nicht nur heute, sondern auch in der Zukunft.



??????? ?????????: 25064009 - 35039 Marburg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.3.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 195.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

??????? ???????: 25064009 - 35039 Marburg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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