

Marburg

# Lichtdurchflutetes Wohngefühl mit großer Panorama-Terrasse über Marburg

Αριθμός ακινήτου: 26064014



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 350.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 76,06 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 26064014 - 35037 Marburg

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26064014 - 35037 Marburg

?? ??? ??????

|                              |                                |                        |                              |
|------------------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------------|
| ???????? ?????????           | <b>26064014</b>                | ???? ??????            | <b>350.000 EUR</b>           |
| ???????????                  | <b>ca. 76,06 m<sup>2</sup></b> | ???????????            | ???????                      |
| ?????????                    | <b>2</b>                       | ???????????            | <b>Käuferprovision</b>       |
| ?????????? ???<br>?????????? | <b>1</b>                       |                        | <b>beträgt 3,57 % (inkl.</b> |
| ??????????                   | <b>1</b>                       |                        | <b>MwSt.) des</b>            |
| ???? ????????????            | <b>1972</b>                    |                        | <b>beurkundeten</b>          |
|                              |                                | ????????? ???????????? | <b>Kaufpreises</b>           |
|                              |                                | ???????                | ?????????,                   |
|                              |                                |                        | ?????????????????            |
|                              |                                |                        | ?????????                    |

Αριθμός ακινήτου: 26064014 - 35037 Marburg

?????????? ?

|                                |            |                                  |                             |
|--------------------------------|------------|----------------------------------|-----------------------------|
| ?????????<br>?????????         | ???????? ? | ????????????<br>?????????        | VERBRAUCH                   |
| ???? ?                         | ????       | ???? ?                           | 117.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ????????<br>????????<br>???? ? | 20.11.2028 | ????<br>????<br>????             | D                           |
| ???? ?                         | ????       | ???? ?<br>???? ?<br>????<br>???? | 1972                        |

Αριθμός ακινήτου: 26064014 - 35037 Marburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26064014 - 35037 Marburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26064014 - 35037 Marburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26064014 - 35037 Marburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26064014 - 35037 Marburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26064014 - 35037 Marburg

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Αριθμός ακινήτου: 26064014 - 35037 Marburg

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26064014 - 35037 Marburg**

**???** **?????** **?????????**

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte Eigentumswohnung in der Bestlage von Marburg, die viel Platz für individuelles Wohnen bietet. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus, das im Jahr 1972 errichtet wurde. Die Etagenwohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und einen Zustand, der sofort zum Einziehen einlädt. Sie ist unvermietet, komplett möbliert und ab sofort verfügbar – somit bietet sie einen unkomplizierten Einzug für den neuen Eigentümer oder zur sofortigen Vermietung.

Die Wohnung verfügt insgesamt über 2 Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein offener Wohn- und Essbereich. Besonders hervorzuheben ist die große Terrasse, von der aus Sie einen wunderschönen Blick auf das Campus Viertel genießen können. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für verschiedene Sitz- und Gestaltungsmöglichkeiten. Durch ihre Ausrichtung genießen Sie hier sonnige Stunden und einen freien Blick ins Grüne sowie auf die umliegende Stadt. Große bodentiefe Fenster im Wohnbereich sorgen für viel Licht und verbinden den Innenbereich harmonisch mit dem Außenbereich der Terrasse.

Das Wohnzimmer überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre sowie hochwertige, dunkle Holzdielen, die dem Raum ein modernes und wohnliches Ambiente verleihen. Der angrenzende Essbereich ist stilvoll eingerichtet und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch sowie bequeme Sitzgelegenheiten.

Herzstück der Wohnung ist die moderne Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Die Küche ist mit hochglänzenden, dunkel gehaltenen Fronten, zahlreichen Ober- und Unterschränken, einem eingebauten Herd, Backofen, Spülmaschine sowie weiteren hochwertigen Markengeräten ausgestattet. Hier finden sowohl Hobbyköche als auch Genießer optimale Voraussetzungen.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2010 vollständig saniert und ist mit einem Waschmaschinenanschluss sowie modernen Sanitäreinrichtungen versehen. Weiß geflieste Wände und ein eleganter Waschtisch mit integriertem Spiegelschrank schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Die Badewanne lädt zum Entspannen ein.

Das Schlafzimmer bietet, dank großer Fensterfront mit Jalousien, viel Licht und einen herrlichen Ausblick ins Grüne und auf die Terrasse. Zudem gibt es einen separaten Ankleidebereich, der für zusätzlichen Komfort sorgt.

Die unmittelbare Lage im beliebten Marburger Campus Viertel vereint zentrale Stadtlage mit einer einzigartigen Ausrichtung. Ein weiteres Plus: Die Wohnung ist unvermietet und

**kann sofort übernommen werden. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügigem Außenbereich und der attraktiven Lage überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**Αριθμός ακινήτου: 26064014 - 35037 Marburg**

**?????????????? ???? ??????????**

**Sehr gepflegte Eigentumswohnung  
Bestlage von Marburg  
Große Terrasse mit Blick auf das Campus Viertel  
Hochwertig ausgestattet  
Moderne Einbauküche  
Badezimmer saniert 2010 mit Waschmaschinenanschluss  
Kunststoff Isoglas Fenster aus 2011  
Sofort verfügbar  
Unvermietet  
Komplett möbliert  
Ankleide**

**Αριθμός ακινήτου: 26064014 - 35037 Marburg**

**???** **???** **???** **???????????**

Marburg, insbesondere der zentrale Bereich mit der Postleitzahl 35037, überzeugt als eine akademisch geprägte Stadt mit einer stabilen und krisenresistenten Wirtschaftsstruktur. Die Präsenz der renommierten Philipps-Universität sowie des Universitätsklinikums sichert eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere von Studierenden, Wissenschaftlern und medizinischem Fachpersonal. Die exzellente Infrastruktur, bestehend aus einem vielfältigen Bildungsangebot, einer hervorragenden medizinischen Versorgung und gut ausgebauten regionalen Verkehrsverbindungen, unterstreicht die Attraktivität dieses innerstädtischen Sektors. Die fußläufige Erreichbarkeit zahlreicher Einrichtungen sowie moderat niedrige Leerstände sorgen für eine nachhaltige Wertentwicklung und eine solide Investitionsbasis.

Das unmittelbare Umfeld bietet eine breite Palette an hochwertigen Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Im Bereich der Gastronomie finden sich renommierte Cafés, Bars und Restaurants wie das „5 Jahreszeiten“ oder die „CampusBar“, die in nur wenigen Schritten erreichbar sind und ein lebendiges, urbanes Flair schaffen. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken wie die Philipps-Apotheke sowie spezialisierte Fachärzte und das nahegelegene Universitätsklinikum auf höchstem Niveau gewährleistet, was die Standortqualität weiter steigert. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie „tegut... teo“ und „Lidl“, sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie diverse öffentliche Verkehrsmittel. So sind die Bushaltestellen Rudolphsplatz und Oberstadt Markt jeweils nur etwa eine Minute zu Fuß entfernt, während der Bahnhof Marburg (Lahn) in etwa 15 Minuten zu erreichen ist, was eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr garantiert.

Diese Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial macht den Standort Marburg 35037 zu einer besonders attraktiven Investitionsmöglichkeit. Für Investoren, die auf der Suche nach einem defensiven Immobilienmarkt mit hoher Qualität und langfristiger Sicherheit sind, bietet diese Lage eine überzeugende Perspektive in einem lebendigen, akademisch geprägten Umfeld.

**Αριθμός ακινήτου: 26064014 - 35037 Marburg**

**????? ????????????**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26064014 - 35037 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)**