

Marburg

## Accogliente, ben tenuto e in affitto in un condominio a Marburgo!

**Codice oggetto: 25064014**



**PREZZO D'ACQUISTO: 160.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 43,7 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25064014 - 35039 Marburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25064014 - 35039 Marburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25064014</b>
Superficie netta	<b>ca. 43,7 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>2</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1993</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>160.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Attico</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Caratteristiche	<b>Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25064014 - 35039 Marburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	105.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.04.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25064014 - 35039 Marburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25064014 - 35039 Marburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25064014 - 35039 Marburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25064014 - 35039 Marburg

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25064014 - 35039 Marburg

## La proprietà

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](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)

Codice oggetto: 25064014 - 35039 Marburg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25064014 - 35039 Marburg**

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento si trova all'ultimo piano di un edificio costruito nel 1973. L'edificio è stato ampliato nel 1993 con l'aggiunta di un secondo piano, e questo appartamento si trova nella parte più recente. Con una superficie abitabile di circa 43,7 m<sup>2</sup>, l'appartamento è composto da due stanze, tra cui un ampio soggiorno e una confortevole camera da letto. Grazie alla modernizzazione del 2023, l'immobile è in ottime condizioni e dispone di comfort moderni. Attualmente affittato, l'appartamento è ideale sia per investitori che per futuri proprietari. L'ingresso centrale conduce direttamente a un funzionale corridoio, che offre un facile accesso a tutte le altre stanze. La cucina interna è dotata di mobili su misura, offrendo ampio spazio di lavoro e spazio per riporre tutto il necessario per cucinare. Anche il bagno è interno e dispone di doccia e attacco per la lavatrice. Grazie alle nuove finestre con doppi vetri (in PVC) installate nel 2024, l'appartamento vanta un eccellente isolamento termico, contribuendo a ridurre i costi energetici. Il riscaldamento centralizzato garantisce un clima interno confortevole tutto l'anno. L'appartamento comprende una cantina privata, che offre ulteriore spazio di stoccaggio, e un posto auto, aumentando la comodità per i residenti, in particolare per gli automobilisti. La posizione è ideale per coloro che apprezzano i buoni collegamenti con i mezzi pubblici e il rapido accesso a negozi e strutture ricreative locali. Questo appartamento all'ultimo piano, aggiunto nel 1993, offre una riuscita combinazione di un ambiente abitativo accogliente e servizi pratici. Grazie alla sua disposizione ben progettata, è particolarmente adatto a single o coppie che apprezzano un appartamento in affitto ben tenuto e ben attrezzato. Grazie agli ammodernamenti effettuati negli ultimi anni, l'appartamento è all'avanguardia e offre la base ideale per una vita moderna in un contesto urbano. Se siete interessati a una visita, il nostro team sarà lieto di illustrarvi questa attraente proprietà in modo più dettagliato.

**Codice oggetto: 25064014 - 35039 Marburg**

## **Dettagli dei servizi**

Erbaut im Ursprung 1973 / Augestock mit einem Dachgeschoss in 1993

Diese Wohnung befindet sich im aufgestockten Dachgeschoss

Isogalfenster / Kunststoff aus 2024

Wohnung wurde 2023 renoviert

Einbauküche

Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

Wohnung ist vermietet

Warmwasser wird durch einen neuen neuen Durchlauferhitzer erzeugt

**Codice oggetto: 25064014 - 35039 Marburg**

## Tutto sulla posizione

Leben Sie in gut angebundener Lage mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen der Marburger Innenstadt.

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 Altstadtkern 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.

**Codice oggetto: 25064014 - 35039 Marburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 105.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Codice oggetto: 25064014 - 35039 Marburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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