

Marburg

# Helle Dachgeschosswohnung in gepflegter Anlage

**CODICE OGGETTO: 25064063**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 790 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 25064063 - 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: 25064063 - 35039 Marburg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25064063
Superficie netta	ca. 68 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'affitto	790 EUR
Costi aggiuntivi	200 EUR
Appartamento	Attico
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: 25064063 - 35039 Marburg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	184.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.09.2031	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

CODICE OGGETTO: 25064063 - 35039 Marburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25064063 - 35039 Marburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25064063 - 35039 Marburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25064063 - 35039 Marburg

## La proprietà



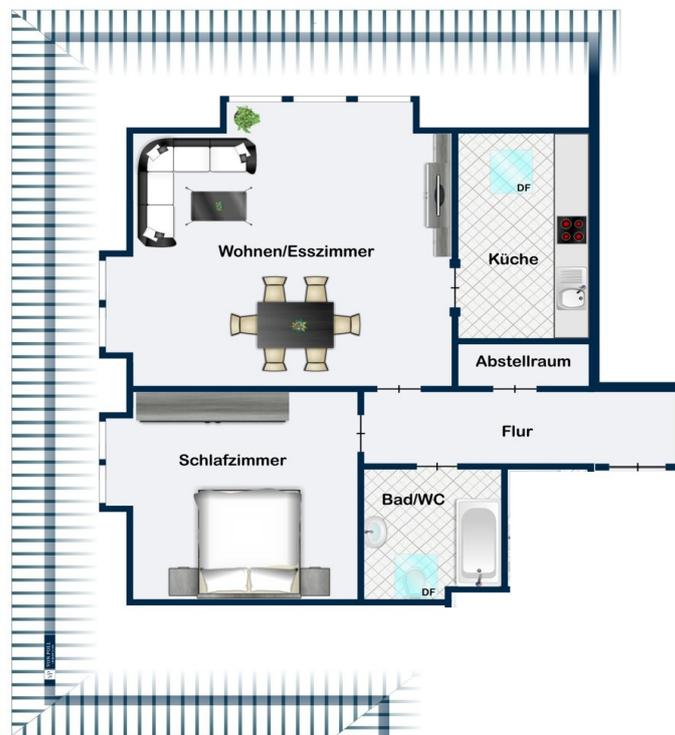
CODICE OGGETTO: 25064063 - 35039 Marburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25064063 - 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: 25064063 - 35039 Marburg**

## Una prima impressione

**.\*\*Attraktive Dachgeschosswohnung mit großzügigem Schnitt in gepflegter Wohnanlage\*\***

Willkommen zu einer einladenden Wohnung, die sich im Dachgeschoss eines im Jahr 1989 erbauten Mehrfamilienhauses befindet.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihren gepflegten Zustand, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung aus. Sie ist ideal für Singles oder Paare, die ein freundliches Zuhause in einer begehrten Wohnlage suchen. Die Wohnfläche beträgt ca. 68 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung umfasst insgesamt zwei Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer und ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer. Der offene Grundriss schafft ein harmonisches Wohngefühl und lässt viel Tageslicht in die Räume. Besonders hervorzuheben sind die hellen, freundlichen Räume, die durch die Dachschrägen ein behagliches Ambiente erhalten.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und präsentiert sich funktional und pflegeleicht.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, die zum Entspannen einlädt, und ist zusätzlich mit einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. So lassen sich alltägliche Aufgaben bequem in den eigenen vier Wänden erledigen. Angenehme Wärme spendet die vorhandene Zentralheizung, ergänzt durch eine fast überall liegende Fußbodenheizung, die besonders an kühleren Tagen eine gemütliche Wohnatmosphäre sicherstellt. Die Ausstattungsqualität entspricht dem normalen Standard und ist gepflegt, sodass die Wohnung nach Übergabe direkt bezogen werden kann.

Zusätzlichen Stauraum finden Sie im zugehörigen Kellerraum, der ausreichend Platz für Haushaltsgegenstände oder saisonale Gegenstände bietet.

Die gesamte Wohnanlage ist sehr gepflegt und vermittelt bereits beim Betreten einen positiven Eindruck. Gepflegte Zugangswege und Allgemeinflächen unterstreichen das harmonische Gesamtbild. Die Lage der Wohnung überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar und sorgen für ein komfortables Wohnumfeld.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, sodass Sie schnell und unkompliziert Ihr Ziel erreichen. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und bietet die Möglichkeit, kurzfristig ein neues Zuhause zu beziehen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Dachgeschosswohnung. Vereinbaren Sie gerne einen Termin – wir freuen uns, Ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

**CODICE OGGETTO: 25064063 - 35039 Marburg**

## Dettagli dei servizi

Schöne helle Räume

Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss

Küche mit Einbauküche

Dachgeschoss mit Dachschrägen

Gepflegte Anlage in Bestlage

Kellerraum

serhr gepflegt

sofort verfügbar

**CODICE OGGETTO: 25064063 - 35039 Marburg**

## Tutto sulla posizione

Ruhig, Zentral in Marburg - in einem begehrten Wohnquartier in Marburg.

In heller und sonniger Lage, an der Nordseite mit Sonnenlicht von Osten und Westen. Bis zum Sonnenuntergang ganzjährig gute Lichtverhältnisse in den Innenräumen.

Sie leben ruhig aber dennoch zentral in angenehmer Nachbarschaft in einer nachgefragten und beliebtesten Innstadtlage von Marburg.

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 Altstadt kern 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.

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: 25064063 - 35039 Marburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.9.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 184.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
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 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: 25064063 - 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)