

Marburg

# Modernisierte & gepflegte Dachgeschosswohnung in zentraler Lage!

*Codice oggetto: 26064003*



**PREZZO D'ACQUISTO: 148.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 43,7 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 26064003 - 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: 26064003 - 35039 Marburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26064003
Superficie netta	ca. 43,7 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	148.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 26064003 - 35039 Marburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	105.10 kWh/m²a
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: 26064003 - 35039 Marburg

## La proprietà





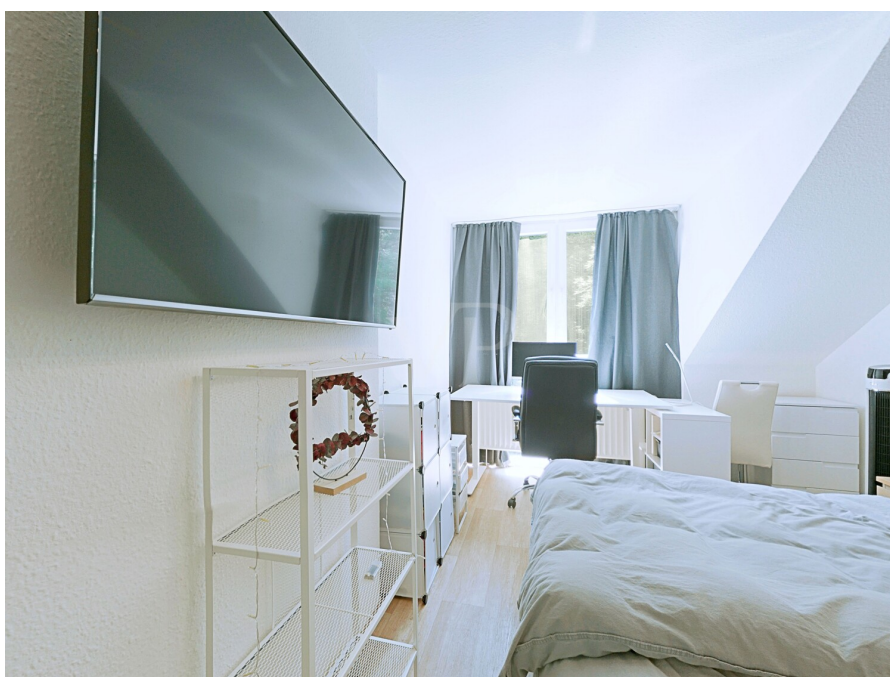
Codice oggetto: 26064003 - 35039 Marburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26064003 - 35039 Marburg

## La proprietà





Codice oggetto: 26064003 - 35039 Marburg

## La proprietà





Codice oggetto: 26064003 - 35039 Marburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26064003 - 35039 Marburg

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 26064003 - 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: 26064003 - 35039 Marburg

## Una prima impressione

Diese ansprechende Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 43,7 m<sup>2</sup> befindet sich im obersten Stockwerk eines im Ursprung 1973 erbauten Hauses, welches 1993 um ein Dachgeschoss aufgestockt wurde. Die Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstrahlung, die durch eine umfassende Renovierung im Jahr 2023 zusätzlich unterstrichen wird.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und bietet damit eine interessante Möglichkeit für unterschiedlichste Käufergruppen. Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein separates Schlafzimmer, das einen angenehmen Rückzugsort darstellt. Das Badezimmer ist innenliegend in der Wohnung und bietet zusammen mit dem Waschmaschinenanschluss in der Wohnung sowohl Komfort als auch Funktionalität.

Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität, was einen soliden und gepflegten Eindruck vermittelt. Die Wohnung verfügt über eine ebenfalls innenliegende Küche und ist mit einer Einbauküche bereits ausgestattet.

Hier kann direkt mit dem Kochen gestartet werden, ohne dass zusätzliche Anschaffungen notwendig sind. Die Küche bietet ausreichend Platz zur Zubereitung von Speisen und fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Die gesamte Wohnung ist mit modernen Isogalsfenstern aus Kunststoff aus dem Jahr 2024 ausgestattet. Diese Fenster sorgen für eine optimierte Wärmedämmung und schaffen eine angenehme Atmosphäre im Innenraum. Für die Beheizung der Räume steht eine Zentralheizung zur Verfügung, was eine komfortable Wärmeversorgung über die kalten Monate hinweg gewährleistet. Das Warmwasser wird über einen neuen Durchlauferhitzer bereitgestellt und garantiert auch in diesem Bereich modernen Wohnkomfort.

Der Zustand der Immobilie ist durch die Modernisierung in den vergangenen Jahren als gepflegt einzuschätzen. Die umfangreiche Renovierung im Jahr 2023 sorgt für ein zeitgemäßes Ambiente, das den heutigen Ansprüchen an komfortables Wohnen gerecht wird. Die gesamte Bauphase des Hauses ist abgeschlossen, sodass Sie sich auf eine fertiggestellte und zeitgemäß anmutende Immobilie freuen können.

Die Lage des Hauses bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ausstattungsdetails wie der eigene Waschmaschinenanschluss in der Wohnung sowie die vorhandene Einbauküche erleichtern das tägliche Leben und steigern die Attraktivität dieses Angebots.

Wenn Sie Wert auf eine modernisierte Wohnung mit durchdachter Ausstattung legen, die

zusätzlich durch ein solides Baujahr und fortlaufende Modernisierungen überzeugt, könnte diese Dachgeschosswohnung genau das Richtige für Sie sein.

Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von den Vorzügen dieses Angebots. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Ihnen die Immobilie näher vorzustellen.

Codice oggetto: 26064003 - 35039 Marburg

## Dettagli dei servizi

Erbaut im Ursprung 1973 / Augestock mit einem Dachgeschoss in 1993

Diese Wohnung befindet sich im aufgestockten Dachgeschoss

Isogalsfenster / Kunststoff aus 2024

Wohnung wurde 2023 renoviert

Einbauküche

Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

Wohnung ist vermietet

Warmwasser wird durch einen neuen Durchlauferhitzer erzeugt



Codice oggetto: 26064003 - 35039 Marburg

## Tutto sulla posizione

Marburg besticht als dynamischer Universitätsstandort mit einer stabilen Bevölkerungszahl von etwa 73.000 bis 78.000 Einwohnern und einem überdurchschnittlich hohen Anteil junger Erwachsener. Diese demografische Struktur sichert eine konstante Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere im akademischen und gesundheitsorientierten Segment. Die Stadt überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur, geprägt von einem renommierten Universitätsklinikum, einer traditionsreichen Universität sowie einer starken Wirtschaft in den Bereichen Biotechnologie, Pharma und Gesundheitswesen. Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend, was Marburg zu einem attraktiven Standort für nachhaltige Investitionen macht. Die Immobilienpreise bewegen sich im mittleren bis gehobenen Segment mit moderatem Wertsteigerungspotenzial, was langfristig stabile Renditen verspricht.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an hochwertigen Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für Freizeit und Erholung laden nahegelegene Sport- und Freizeiteinrichtungen wie das Aquamar, nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, sowie mehrere gepflegte Parks und Spielplätze in fußläufiger Entfernung ein. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie „AquaMar“ und „Adolf-Reichwein-Schule“ in nur zwei Minuten Gehweite sowie dem Bahnhof „Marburg Süd“ in etwa 13 Minuten zu Fuß, gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Mieter und Fachkräfte.

Das Angebot an Gastronomie und Kultur ist vielfältig und qualitativ hochwertig, von stilvollen Cafés und Bars bis hin zu beliebten Restaurants, die alle innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Bio- und Supermärkte in einem Umkreis von acht bis zehn Minuten zu Fuß zur Verfügung, was die Lebensqualität zusätzlich erhöht. Die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen, darunter verschiedene Schulen und Fachbereiche der Universität, sichert eine attraktive Zielgruppe für langfristige Vermietungen.

Für Investoren bietet Marburg somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an urbanen und naturnahen Annehmlichkeiten. Diese Faktoren schaffen ein nachhaltiges Umfeld für wertbeständige Immobilieninvestitionen mit solidem Wachstumspotenzial. Die Lage überzeugt durch ihre Balance aus Ruhe, urbaner Lebensqualität und hervorragender Anbindung – ein idealer Standort für anspruchsvolle Kapitalanleger, die auf nachhaltige Wertentwicklung und eine breite Mieternachfrage setzen.

Codice oggetto: 26064003 - 35039 Marburg

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 26064003 - 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)