

Marburg

# Modernisierte & gepflegte Dachgeschoßwohnung in zentraler Lage!

*Número da propriedade: 26064003*



**PREÇO DE COMPRA: 148.000 EUR • ÁREA: ca. 43,7 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

Número da propriedade: 26064003 - 35039 Marburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26064003 - 35039 Marburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26064003	Preço de compra	148.000 EUR
Área	ca. 43,7 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Quartos	1		
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida
Ano de construção	1993		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

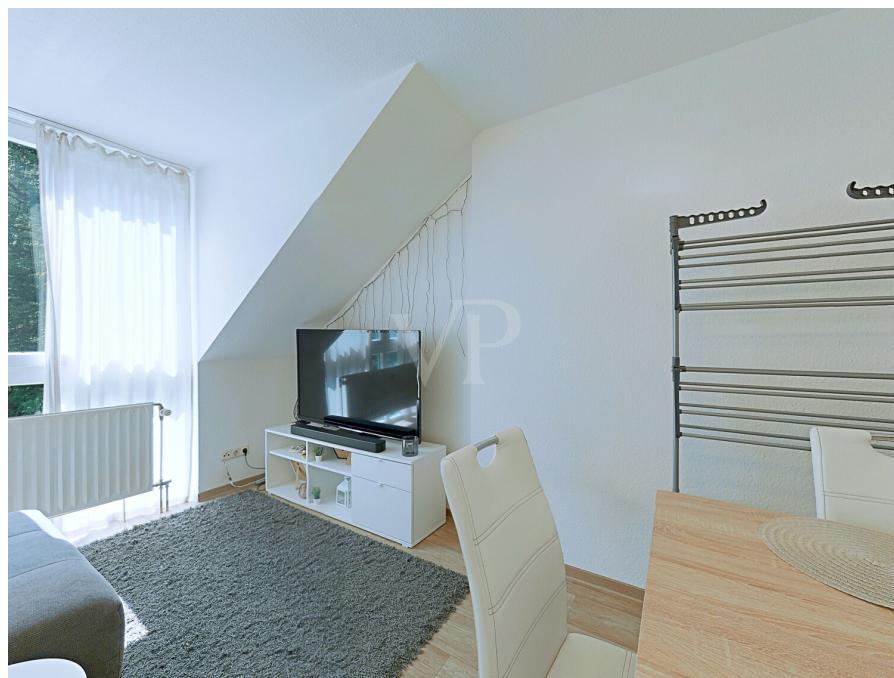
Número da propriedade: 26064003 - 35039 Marburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	105.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.04.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 26064003 - 35039 Marburg

## O imóvel



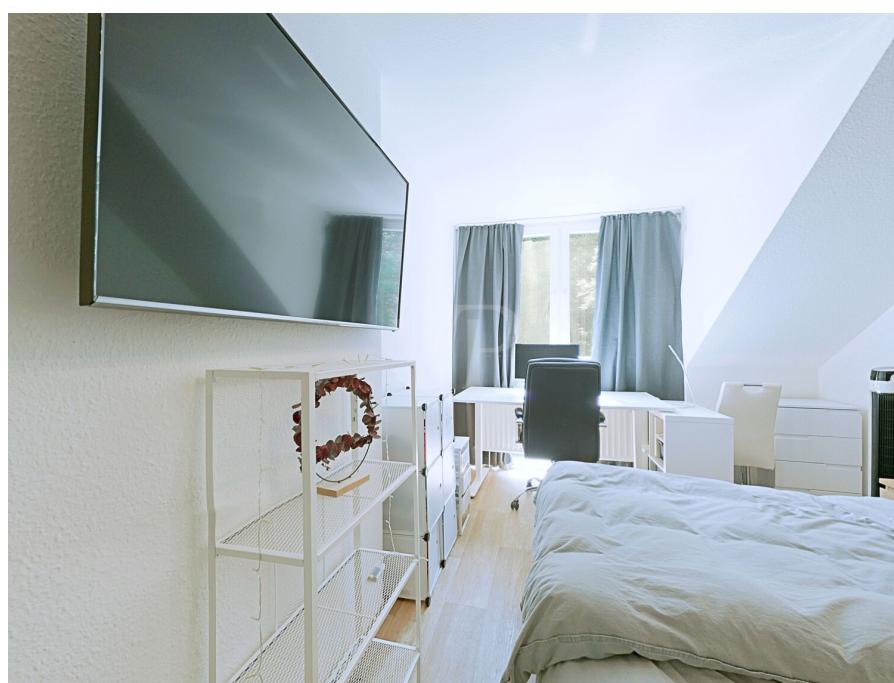
Número da propriedade: 26064003 - 35039 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26064003 - 35039 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26064003 - 35039 Marburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26064003 - 35039 Marburg

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26064003 - 35039 Marburg

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 26064003 - 35039 Marburg

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26064003 - 35039 Marburg

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26064003 - 35039 Marburg

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26064003 - 35039 Marburg

## Tudo sobre a localização

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 Mieter nachfrage setzen.

Número da propriedade: 26064003 - 35039 Marburg

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 26064003 - 35039 Marburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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