Marburg

Terrassenwohnung im Marburger Südviertel!

Objektnummer: 26064010



KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79.6 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26064010 - 35037 Marburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26064010 - 35037 Marburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26064010
Wohnfläche	ca. 79.6 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	360.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26064010 - 35037 Marburg

Auf einen Blick: Energiedaten

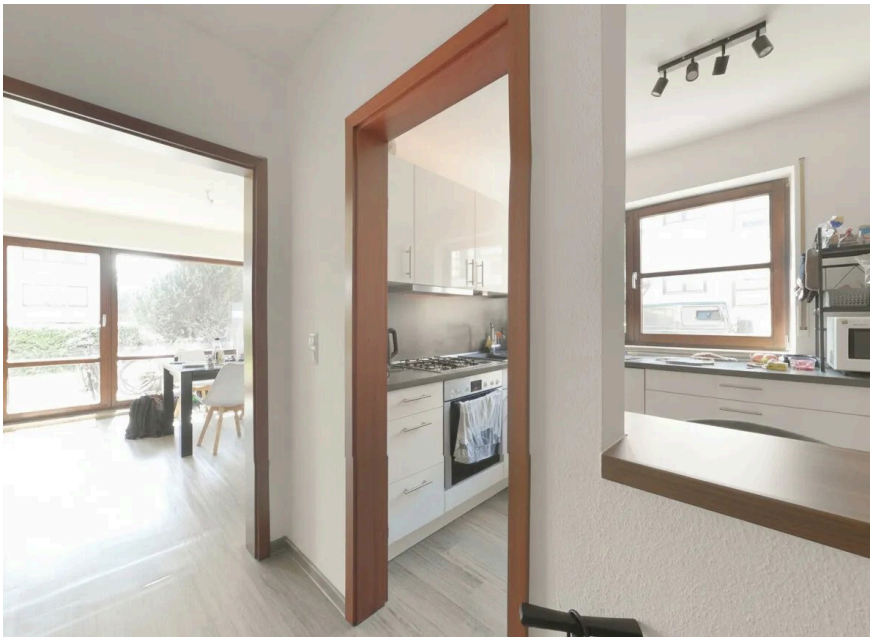
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	12.06.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	128.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26064010 - 35037 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064010 - 35037 Marburg

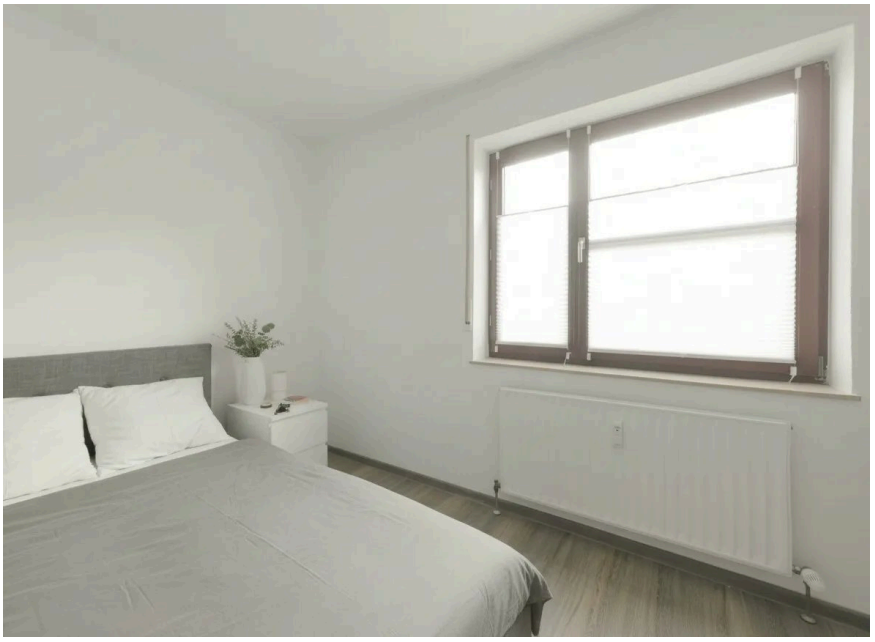
Die Immobilie

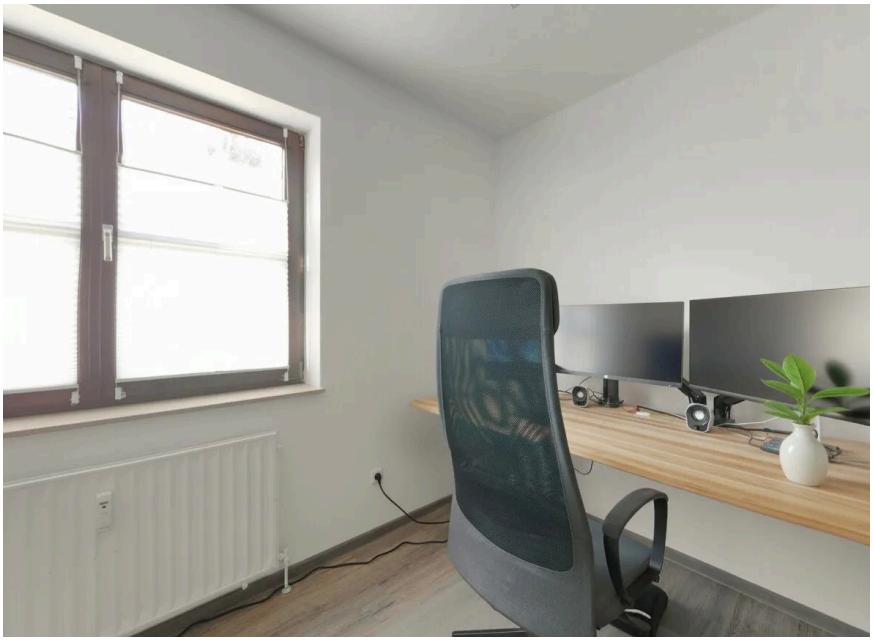




Objektnummer: 26064010 - 35037 Marburg

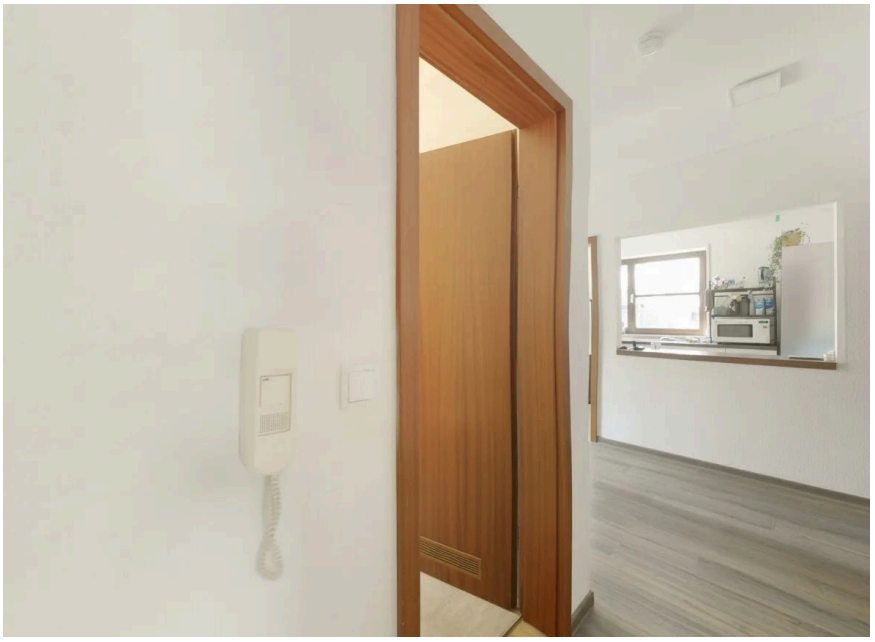
Die Immobilie





Objektnummer: 26064010 - 35037 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064010 - 35037 Marburg

Die Immobilie

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

Objektnummer: 26064010 - 35037 Marburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26064010 - 35037 Marburg

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer überzeugenden Gelegenheit: Diese großzügige Terrassenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen auf ca. 79,6 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause in zentraler und zugleich ruhiger Lage.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage und ist derzeit vermietet .Dank der ausgezeichneten Raumaufteilung wirkt die Wohnung besonders einladend. Sie verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Das sanierte Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und präsentiert sich funktional sowie zeitgemäß. Der Wohn- und Essbereich bietet einen angenehmen Lebensmittelpunkt für gemeinsames Beisammensein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die eigene Terrasse, die sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die Erdgeschosslage ermöglicht es Ihnen, die Wohnung direkt vom Auto aus zu erreichen – ideal für einen komfortablen Alltag. Die Küche ist in Richtung Diele geöffnet; bitte beachten Sie, dass die Einbauküche nicht zur Wohnung gehört. Eigene Vorstellungen und Wünsche können hier also problemlos umgesetzt werden.

Im Flur sowie in den beiden Schlafzimmern profitieren Sie von großzügigen Platzverhältnissen und angenehmem Tageslicht. Ein Kellerabteil bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände, Fahrräder oder saisonale Utensilien. Zum Wohnkomfort trägt auch der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz bei, der Ihnen nicht nur sicheres, sondern auch barrierearmes Parken ermöglicht. Im Laufe der Jahre wurden die Fenster erneuert; sie sorgen für eine zuverlässige Isolierung und unterstützen eine behagliche Wohnatmosphäre.

Insgesamt überzeugt die Ausstattungsqualität der Wohnung mit soliden, zeitgemäßen Merkmalen, wodurch sich dieses Angebot für viele Zielgruppen eignet.

Die Lage dieser Terrassenwohnung vereint unterschiedlichste Vorteile. Sie befindet sich zentral, sodass sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsanbindungen in kurzer Entfernung befinden. Gleichzeitig garantieren die Ausrichtung und das Umfeld Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten – ohne auf Urbanität verzichten zu müssen.

Das unmittelbare Umfeld der sehr gepflegten Anlage unterstreicht die Wertigkeit dieses Angebotes. Gepflegte Gemeinschaftsflächen und eine angenehme Hausgemeinschaft ergänzen das harmonische Bild. Mit ihrem stimmigen Raumangebot, dem sanften Übergang zwischen Innen- und Außenbereich sowie den komfortablen Extras wie Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz, spricht diese Wohnung

unterschiedliche Käufergruppen an – sei es als langfristiges Zuhause oder als wertbeständige Immobilie. Besonders die Kombination aus ruhiger und zentraler Lage, direkter Erreichbarkeit, flexibler Nutzung und gepflegtem Gesamtzustand machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Terrassenwohnung persönlich. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26064010 - 35037 Marburg

Ausstattung und Details

Terrassenwohnung
Vermietet
Badezimmer mit Dusche saniert
Küche (Einbauküche gehört nicht zur Wohnung)
2 große Schlafzimmer
Kellerabteil
Tiefgaragenstellplatz / Miete 60,00€ / Monat
Sehr gepflegte Anlage
Fenster erneuert
Gaszentralheizung aus 2017
Die Wohnung ist direkt mit dem Auto erreichbar
Zentrale Lage
Ruhige Lage
Sehr gute Raumaufteilung

Objektnummer: 26064010 - 35037 Marburg

Alles zum Standort

Marburg, als renommierte Universitätsstadt in Hessen mit rund 78.200 Einwohnern, besticht durch eine ausgewogene Mischung aus historischer Bedeutung und moderner Infrastruktur. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil erwerbsfähiger Bewohner aus und bietet somit ein solides Fundament für nachhaltige Immobilieninvestitionen. Die internationale Ausrichtung und das akademische Umfeld schaffen eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum, während die gut ausgebaute Verkehrsanbindung und das vielfältige Kulturangebot den Standort zusätzlich aufwerten.
Das urbane Zentrum Marburgs präsentiert sich als dynamischer Wirtschafts- und Lebensraum mit exzellenter Erreichbarkeit. Die Nähe zu bedeutenden Verkehrsknotenpunkten wie dem Bahnhof Marburg Süd, der in nur etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehreren Buslinien am Wilhelmsplatz, die in 2 bis 3 Minuten zu Fuß zugänglich sind, garantiert eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Diese Infrastruktur sichert nicht nur eine hohe Mobilität, sondern auch eine attraktive Lage für Mieter und Kapitalanleger.

In unmittelbarer Umgebung finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort besonders wertvoll machen. Im Bildungsbereich profitieren Bewohner von einer breiten Palette an Einrichtungen – von Kindergärten wie der Uni-Kita, die in etwa 9 Minuten zu Fuß erreichbar ist, über renommierte Schulen wie die Freie Waldorfschule und das Gymnasium Philippinum, die alle in maximal 6 Minuten zu Fuß erreichbar sind, bis hin zu universitären Einrichtungen, die fußläufig in unter 10 Minuten erreichbar sind. Diese Vielfalt sichert eine langfristige Nachfrage durch Familien und Studierende gleichermaßen. Die Gesundheitsversorgung ist durch zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und Kliniken in fußläufiger Entfernung von 2 bis 20 Minuten optimal gewährleistet, was die Attraktivität für eine breite Mieterklientel unterstreicht. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges Freizeit- und Gastronomieangebot mit stilvollen Cafés, Bars und Restaurants, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und das urbane Lebensgefühl bereichern. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE City und Nahkauf sind ebenfalls bequem in 3 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag der Bewohner angenehm gestaltet.

Für den Investor bietet dieser Standort eine Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Infrastruktur und einem breit gefächerten Angebot an hochwertigen Nahversorgungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu Universität und Verkehrsknotenpunkten sichert eine nachhaltige Wertentwicklung und eine attraktive Vermietbarkeit. Insgesamt präsentiert sich Marburg als ein vielversprechender Standort mit einem ausgewogenen Potenzial für langfristige Kapitalanlagen in einem lebendigen und zukunftsorientierten Umfeld.

Objektnummer: 26064010 - 35037 Marburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26064010 - 35037 Marburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 7, 35037 Marburg
Tel.: +49 6421 - 69 07 72 0
E-Mail: marburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com