Marburg

Dachgeschosswohnung mit Balkon und Schlossblick in gepflegtem Ambiente

Objektnummer: 26064025



KAUFPREIS: 140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26064025 - 35039 Marburg

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

Objektnummer: 26064025 - 35039 Marburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26064025
Wohnfläche	ca. 70 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1968

Kaufpreis	140.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26064025 - 35039 Marburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	142.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.04.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26064025 - 35039 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064025 - 35039 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064025 - 35039 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064025 - 35039 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064025 - 35039 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: 26064025 - 35039 Marburg

Ein erster Eindruck

Ein Gefühl von Gemütlichkeit empfängt einen schon beim Betreten dieser Dachgeschosswohnung. Die Räume entfalten ihre Atmosphäre auf rund 70 Quadratmetern, getragen von einer gepflegten Substanz, die den Stil der späten Sechziger auf angenehme Weise spürbar werden lässt. Die Wohnung liegt im obersten Geschoss eines Gebäudes aus dem Jahr 1968 und wirkt dank ihrer Aufteilung und dem natürlichen Lichteinfall offen und ruhig zugleich.

Im Wohnzimmer zieht es einen automatisch in Richtung Balkon. Hier eröffnet sich ein direkter Blick auf das Schloss, ein Anblick, der jedem Tag eine besondere Note verleiht. Der Balkon ist wie ein Logenplatz über den Dächern, perfekt für Momente am frühen Morgen oder zum Ausklingen des Tages. Die Fensterfront lässt das Licht tief in den Raum fallen und betont die angenehme Höhe und Weite, die in dieser Etage spürbar ist.

Die Küche und das Schlafzimmer sind jeweils so angelegt, dass sie sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Das Badezimmer ist funktional und in gepflegtem Zustand, wie die gesamte Wohnung. Die Zentralheizung, eine Erdgas-Anlage aus dem Jahr 1990, sorgt für zuverlässige Wärme und ein angenehmes Raumklima auch an kühlen Tagen.

Die Wohnung ist seit 1984 vermietet und zeigt sich in einem Zustand, der auf einen sorgsamen Umgang schließen lässt. Hier ist nichts überladen, alles wirkt aufgeräumt und klar.

Wer hier wohnt, erlebt das Leben mit Blick auf das Schloss und genießt die Stille, die nur das oberste Geschoss eines Hauses bieten kann. Es ist eine Adresse, die Charakter zeigt und sich nicht aufdrängt, sondern ihre Qualitäten mit jedem Tag aufs Neue entfaltet.

Objektnummer: 26064025 - 35039 Marburg

Ausstattung und Details

Erdgas Zentralheizung aus 1990
Balkon mit Blick auf das Schloss
Wohnung ist vermietet seit 1984

Objektnummer: 26064025 - 35039 Marburg

Alles zum Standort

Marburg präsentiert sich als eine dynamische Universitätsstadt in Hessen, die durch ihre renommierte Philipps-Universität und ein starkes Gesundheitswesen geprägt ist. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen und gut entwickelten Infrastruktur, die insbesondere im Bildungs- und Gesundheitssektor exzellente Rahmenbedingungen bietet. Die Nachfrage nach Wohnraum wird durch eine junge, akademisch geprägte Bevölkerung getragen, was eine nachhaltige Mietnachfrage und eine attraktive Wertstabilität gewährleistet. Marburg überzeugt zudem durch eine sichere Umgebung mit rückläufiger Kriminalitätsrate, was die Standortqualität für Immobilieninvestitionen zusätzlich unterstreicht. Die regionalen Verkehrsverbindungen sind solide ausgebaut, sodass eine hervorragende Erreichbarkeit gegeben ist. Die Immobilienpreise bewegen sich auf gehobenem Niveau mit stabilen bis leicht steigenden Tendenzen, was die Stadt zu einem verlässlichen und risikoarmen Markt für qualitätsorientierte Investoren macht.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für Investoren besonders relevant ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So sind die Bushaltestellen „Alter Kirchhainer Weg“ und „Kleine Ortenberggasse“ jeweils in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, während der Bahnhof „Marburg (Lahn)“ in etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar ist und somit eine optimale Verbindung in die Region sicherstellt.

Das Angebot an nahegelegenen Einrichtungen ist vielfältig und unterstützt eine hohe Lebensqualität, die langfristig die Attraktivität der Immobilie sichert. Im Bereich Bildung befinden sich renommierte Einrichtungen wie die Philipps-Universität Marburg mit dem Campus Geisteswissenschaften nur fünf Minuten zu Fuß entfernt, ebenso wie mehrere Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Dies garantiert eine stabile Nachfrage von akademischem Personal und Familien, die Wert auf exzellente Bildung legen.

Im Gesundheitssektor profitieren Bewohner von einer Vielzahl an Fachärzten, Apotheken und Kliniken, die in einem Radius von wenigen Gehminuten erreichbar sind. So liegen beispielsweise die Praxis für Kinder- und Jugendmedizin sowie das Herz- und Gefäßzentrum Marburg in nur drei bis sechs Minuten Fußweg, während die Universitätsklinik mit spezialisierten Fachabteilungen in etwa 15 bis 21 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese dichte medizinische Versorgung stärkt die Standortqualität nachhaltig.

Auch das Freizeitangebot trägt zur Wertsteigerung bei: Mehrere Parks und Spielplätze sind in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar und bieten attraktive Erholungsmöglichkeiten. Sportbegeisterte finden mit dem „all inclusive Fitness“ Studio und weiteren Sportanlagen ideale Bedingungen für eine aktive Freizeitgestaltung.

Ergänzt wird das Angebot durch kulturelle Einrichtungen wie das Erwin-Piscator-Haus, das in neun Minuten zu Fuß erreichbar ist und ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm bietet.

Die Nahversorgung ist durch mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet, was den Alltag komfortabel gestaltet und die Attraktivität des Standorts weiter erhöht. So sind REWE, Aldi und tegut... teo in sieben bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar.

Insgesamt bietet Marburg mit seiner stabilen Mietnachfrage, der exzellenten Infrastruktur und der vielfältigen Nahversorgung ein solides Fundament für nachhaltige Immobilieninvestitionen. Die Kombination aus akademischem Umfeld, sicherer Lage und wachsender Lebensqualität macht diesen Standort zu einer erstklassigen Wahl für Investoren, die Wert auf langfristige Wertsteigerung und stabile Renditen legen.

Objektnummer: 26064025 - 35039 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: 26064025 - 35039 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