Marburg

Apartment mit Balkon und Naturblick in ruhiger Lage

Objektnummer: 26064030



KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 34 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26064030 - 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: 26064030 - 35037 Marburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26064030
Wohnfläche	ca. 34 m²
Etage	2
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26064030 - 35037 Marburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	110.66 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.02.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26064030 - 35037 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064030 - 35037 Marburg

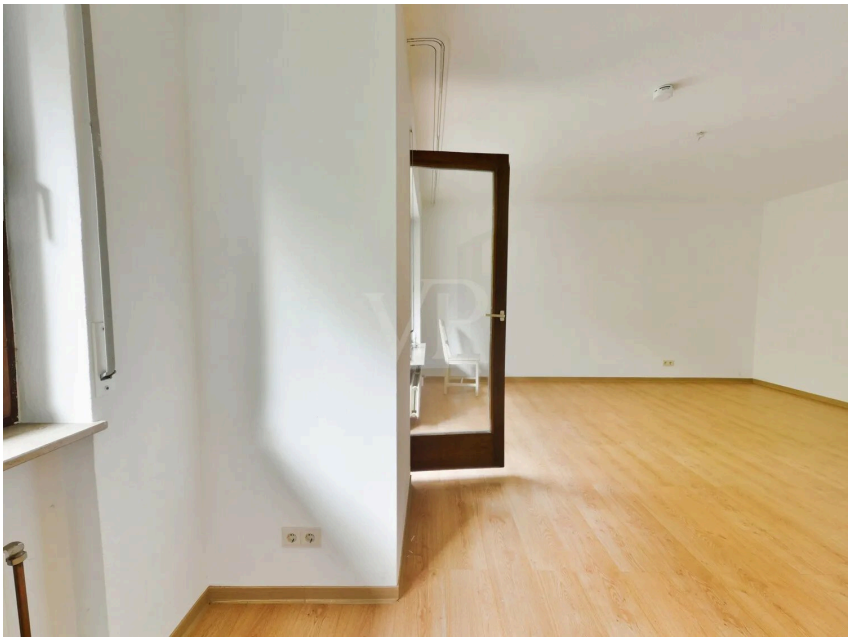
Die Immobilie





Objektnummer: 26064030 - 35037 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064030 - 35037 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064030 - 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: 26064030 - 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: 26064030 - 35037 Marburg

Ein erster Eindruck

Die Wohnung empfängt mit einem Blick in die Natur. Durchdacht geschnitten, öffnet sich der zentrale Wohnbereich zur Loggia, wo der Blick in die grüne Umgebung Ruhe einkehren lässt.
Die zentrale Lage verbindet urbanes Leben mit einer wohltuenden Zurückgezogenheit; hier bleibt die Hektik draußen.

Im Inneren treffen praktische Details auf eine gepflegte Substanz. Die Einbauküche fügt sich harmonisch ein und bietet Platz für das Wesentliche. Morgens duftet es nach frischem Kaffee, während man am Fenster die ersten Sonnenstrahlen genießt. Der Wohn- und Schlafbereich lässt sich unkompliziert gliedern, sodass tagsüber Bewegungsfreiheit herrscht und abends Behaglichkeit einkehrt. Der Zugang zum Balkon erweitert das Raumgefühl, ein Platz, der zum Innehalten einlädt.

Das Badezimmer, ausgestattet mit einer Dusche, liegt innenliegend und sorgt durch seine geschickte Anordnung für eine sinnvolle Nutzung der Fläche. Ein Waschmaschinenanschluss im Bad macht den Alltag komfortabel. Die Gaszentralheizung sorgt für verlässliche Wärme und eine angenehme Atmosphäre in den kühleren Monaten. Im Haus selbst herrscht eine angenehme Ruhe, die das Wohnen entspannt macht. Das gepflegte Ambiente des Baujahrs 1980 zeigt sich in Details, die bis heute Bestand haben.

Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener, trockener, geräumiger Kellerraum, das zusätzlichen Stauraum für Persönliches bietet. Der eigene Stellplatz nimmt dem Thema Parken jede Hektik, sodass man nach einem langen Tag entspannt nach Hause kommt. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem angenehmen Miteinander, der Alltag läuft hier auf leisen Sohlen. Trotz der zentralen Lage bleibt der direkte Zugang zur Natur ein täglicher Begleiter, ein Blick hinaus genügt, und schon lässt sich die grüne Umgebung genießen.

Wer mag, startet den Tag mit einem Frühstück auf dem Balkon oder genießt die abendliche Stille nach einem arbeitsreichen Tag. Die Wohnung ist sofort beziehbar und wartet darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Ein Ort, der unkompliziertes Wohnen in gepflegtem Rahmen ermöglicht, zurückhaltend, solide und charmant zugleich.

Objektnummer: 26064030 - 35037 Marburg

Ausstattung und Details

Etagenwohnung SOFORT VERFÜGBAR
Badezimmer mit Dusche innenliegend
Küche mit Einbauküche
1 Zimmer Appartement
Kellerraum abschließbar & trocken
Stellplatz
Gaszentralheizung aus 2014
Zentrale Lage
Ruhige Lage
Balkon
Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
Blick in die Natur

Objektnummer: 26064030 - 35037 Marburg

Alles zum Standort

Marburg überzeugt als kompakter Hochschul- und Gesundheitsstandort mit belastbaren Fundamentaldaten, einer stabilen Mietnachfrage und einer klaren Nachfragebasis aus Universität, Klinikum und Forschungsumfeld. Die Stadt profitiert von einem hohen Anteil gut ausgebildeter Mieter, einer soliden infrastrukturellen Einbindung sowie einer Angebotsknappheit, die durch begrenzte Flächen, die Topografie und die geringe Neubautätigkeit zusätzlich gestützt wird. Für Kapitalanleger ergeben sich daraus besonders in zentralen und südzentralen Lagen interessante Perspektiven, vor allem bei modernen, energieeffizienten und hochwertig ausgestatteten Objekten.

Der Standort im Stadtgefüge fügt sich in dieses Profil nahtlos ein: Die Umgebung verbindet urbane Nähe mit einer gewachsenen Wohnqualität und einer Nachfrage, die von akademischen, medizinischen und beruflich orientierten Haushalten getragen wird. Gerade diese Mischung aus guter Erreichbarkeit, etablierter Wohnlage und kontinuierlicher Nachfrage macht das Umfeld für langfristig orientierte Investoren attraktiv.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine sehr gute Versorgung in allen relevanten Bereichen. Für den täglichen Bedarf stehen mit dem edeka-neukauf in rund 8 Minuten zu Fuß sowie weiteren Einkaufsmöglichkeiten wie REWE City und tegut Lädchen Marburg in gut erreichbarer Distanz mehrere Nahversorger zur Verfügung. Die medizinische Infrastruktur ist ebenfalls überzeugend: Eine Arztpraxis, eine Apotheke und weitere fachärztliche Angebote liegen bereits in etwa 5 bis 7 Minuten zu Fuß, ergänzt durch Gesundheitszentren und weitere Apotheken im erweiterten Umfeld. Auch die Bildungslandschaft ist stark ausgeprägt, mit Kindertagesstätten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen in kurzer Distanz; die Evangelische Kindertagesstätte Ockershausen ist in rund 4 Minuten zu Fuß erreichbar, mehrere Schulen und Gymnasien liegen ebenfalls bequem angebunden. Für die Mobilität sorgen die Bushaltestellen Herrmannstraße, Stiftstraße und In der Gemoll in etwa 3 bis 5 Minuten zu Fuß sowie der Bahnhof Marburg Süd, der in rund 19 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Ergänzt wird das Umfeld durch Freizeit-, Sport- und Kulturangebote, darunter Spielplätze, Parks, der TSV 1898 Marburg-Ockershausen sowie Theater- und Veranstaltungsorte, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten.

Insgesamt präsentiert sich dieser Standort als solide Adresse für Investoren, die auf nachhaltige Nachfrage, gute Erreichbarkeit und wertstabile Mikrolage setzen.

Objektnummer: 26064030 - 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: 26064030 - 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