Marburg

Helle Dachgeschosswohnung mit vielseitigem Grundriss in ruhiger Lage

Objektnummer: 26064083



MIETPREIS: 1.020 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26064083 - 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: 26064083 - 35039 Marburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26064083	Mietpreis	1.020 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m²	Nebenkosten	200 EUR
Zimmer	4	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1962	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26064083 - 35039 Marburg

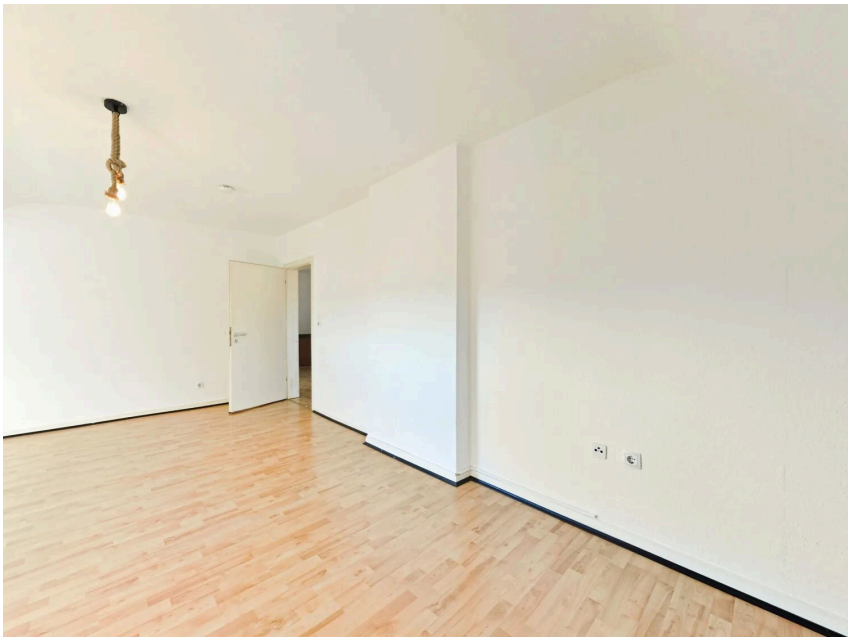
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.03.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	141.47 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26064083 - 35039 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064083 - 35039 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064083 - 35039 Marburg

Die Immobilie

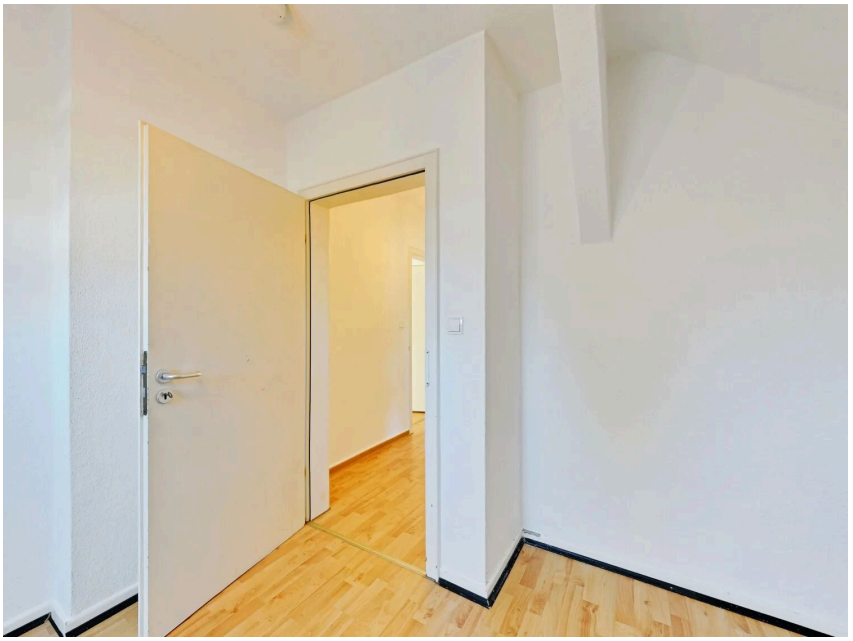




Objektnummer: 26064083 - 35039 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064083 - 35039 Marburg

Die Immobilie

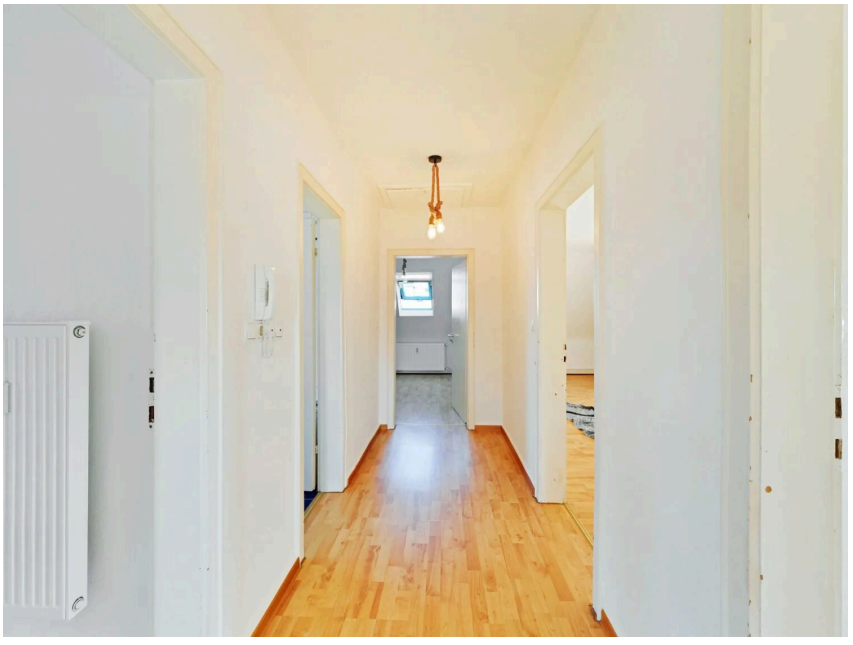




Objektnummer: 26064083 - 35039 Marburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26064083 - 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: 26064083 - 35039 Marburg

Ein erster Eindruck

Im Dachgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses von 1962 entfaltet sich eine Wohnung, die mit ihren rund 85 Quadratmetern einen wohltuenden Rückzugsort schafft.

Die Wohnung bietet eine ausgewogene Balance zwischen Rückzug und Begegnung. Morgens zieht Licht durch das Fenster der Küche, in der die vorhandene Einbauküche zum Kochen einlädt. Die Aufteilung erlaubt es, dem eigenen Rhythmus zu folgen: Ein Frühstück am Fenster, ein Arbeitszimmer mit Weitblick über die Dächer, ein Wohnzimmer, das zu entspannten Abenden einlädt. Das Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht wirkt erfrischend und offen, bereit für einen belebenden Start in den Tag oder einen entspannten Ausklang.

Die Dachschrägen verleihen den Räumen eine besondere Gemütlichkeit, ohne Enge zu schaffen. Die Wohnung bietet genügend Platz, um persönliche Wohnideen umzusetzen, sei es ein großzügiges Schlafzimmer mit Ankleide, ein ruhiges Arbeitszimmer oder ein Bereich für Kinder.

Die Kombination aus Erdgaszentralheizung und moderner Wärmepumpe aus 2022 sorgt für behagliche Wärme und einen zeitgemäßen Umgang mit Energie. Im Haus selbst spürt man die gewachsene Nachbarschaft, die Stille der Seitenstraße und das angenehme Gefühl von Vertrautheit, das sich mit den Jahren eingeschlichen hat. Die Lage bleibt angenehm zurückhaltend, ohne auf Anbindung und Komfort zu verzichten.

Die Wohnung steht ab sofort bereit.

Objektnummer: 26064083 - 35039 Marburg

Ausstattung und Details

Sofort verfügbar
Sehr gut & vielseitig geschnittene Dachgeschosswohnung
Küche mit Einbauküche
Badezimmer mit Badewanne und Fenster
Ruhige Wohnlage
Zweifamilienhaus
Erdgaszentralheizung mit kombinierter Wärmepumpe aus 2022 / Hybrid Heizung
Staffelmietvertrag 3% Erhöhung alle drei Jahre ab Mietbeginn

Objektnummer: 26064083 - 35039 Marburg

Alles zum Standort

Marburg verbindet als traditionsreicher Universitäts- und Life-Sciences-Standort akademische Strahlkraft mit einer stabilen, gut vernetzten Infrastruktur und einem urbanen Lebensgefühl, das von Bildung, Gesundheit und einer hohen Nachfrage nach Wohnraum geprägt ist. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld mit verlässlichen Perspektiven, kurzen Wegen und einem lebendigen, zugleich überschaubaren Stadtbild, das den Alltag angenehm organisiert und langfristig attraktiv macht.

Im Stadtteil selbst zeigt sich eine besonders familienfreundliche Wohnqualität mit ruhigen Wohnstraßen, guter Erreichbarkeit und einem Umfeld, in dem sich Alltag und Freizeit harmonisch ergänzen. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und Nahversorgung unterstreicht die hohe Alltagstauglichkeit und schafft ein sicheres, gut eingebundenes Wohnumfeld, das gerade für Familien mit Kindern sehr überzeugend ist.

Besonders angenehm ist die unmittelbare Nähe zu Einrichtungen des täglichen Lebens: Die Kindertagesstätte Villa liegt nur 2 Gehminuten entfernt, die Gerhart-Hauptmann-Schule ist in 3 Gehminuten erreichbar, ebenso weitere schulische Angebote im nahen Umfeld. Auch die medizinische Versorgung ist komfortabel angebunden, mit Dres. Schindler&Schindler in 5 Gehminuten sowie weiteren Arztpraxen und Apotheken in kurzer Distanz. Für den Einkauf stehen REWE To Go in 4 Gehminuten sowie mehrere Supermärkte im Umkreis von rund 10 bis 11 Gehminuten zur Verfügung. Ergänzt wird das Umfeld durch vielfältige Freizeitangebote: Der Schäfer-Spielplatz und weitere Spiel- und Grünflächen liegen nur wenige Minuten entfernt, der Park Am Bismarckturm ist in 3 Gehminuten erreichbar. Auch die Anbindung ist sehr bequem, mit der Bushaltestelle Brüder-Grimm-Straße in 2 Gehminuten, Fontanestraße und Hölderlinstraße jeweils in 4 Gehminuten sowie den Bahnhöfen Marburg Süd in 22 Gehminuten und Marburg (Lahn) in 28 Gehminuten.

Für Familien bietet dieser Standort damit eine besonders ausgewogene Kombination aus Bildung, Versorgung, Freizeit und Mobilität – ein Umfeld, das den Alltag erleichtert und zugleich langfristig Sicherheit und Lebensqualität vermittelt.

Objektnummer: 26064083 - 35039 Marburg

Sonstige Angaben

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: 26064083 - 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