

Marburg / Neuhöfe

# Gemütliche Wohnung in naturnaher Lage

Objektnummer: 25064060



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

MIETPREIS: 410 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50,86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25064060 - 35041 Marburg / Neuhöfe

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

Objektnummer: 25064060 - 35041 Marburg / Neuhöfe

## Auf einen Blick

|              |                            |                            |                       |
|--------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25064060                   | Mietpreis                  | 410 EUR               |
| Wohnfläche   | ca. 50,86 m <sup>2</sup>   | Nebenkosten                | 100 EUR               |
| Zimmer       | 2                          | Wohnungstyp                | Etagenwohnung         |
| Schlafzimmer | 1                          | Modernisierung / Sanierung | 2025                  |
| Badezimmer   | 1                          | Zustand der Immobilie      | vollständig renoviert |
| Baujahr      | 1975                       | Bauweise                   | Massiv                |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 40 EUR (Miete) | Ausstattung                | Balkon                |

Objektnummer: 25064060 - 35041 Marburg / Neuhöfe

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 113.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.04.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1975                        |

Objektnummer: 25064060 - 35041 Marburg / Neuhöfe

## Die Immobilie



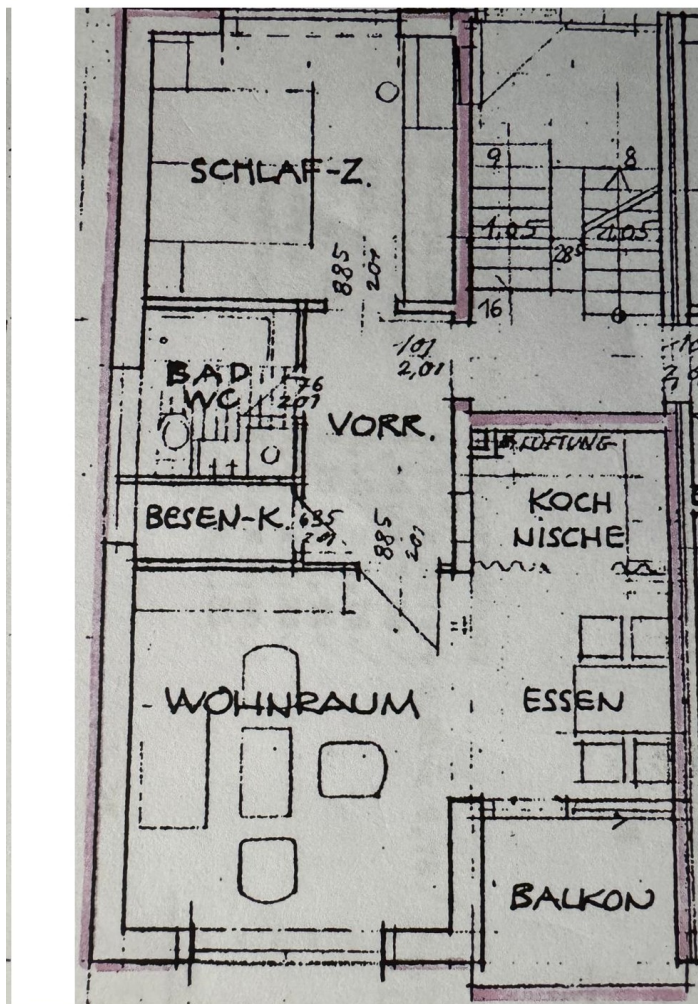
Objektnummer: 25064060 - 35041 Marburg / Neuhöfe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064060 - 35041 Marburg / Neuhöfe

## 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: 25064060 - 35041 Marburg / Neuhöfe

## Ein erster Eindruck

Diese renovierte Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 50,86 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Der Wohnraum ist auf zwei Zimmer verteilt, wobei ein offener Wohn- und Essbereich mit angeschlossenem Küchenbereich geschaffen wurde. Diese Raumgestaltung ermöglicht eine großzügige Nutzbarkeit und schafft eine kommunikative Atmosphäre im Herzen der Wohnung. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank, wodurch es ideal für Singles oder Paare geeignet ist. Das helle Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, die zu entspannten Momenten einlädt. Ein weiterer Pluspunkt der Wohnung ist der Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus steht im Dachgeschoss ein weiterer Abstellraum zur Verfügung. Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist der Balkon, der einen angenehmen Blick ins Grüne und ruhige Momente im Freien bietet. Die ruhige Lage der Immobilie bietet Entspannung und Erholung nach einem langen Arbeitstag, während die zentrale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und diverse Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe den alltäglichen Komfort gewährleisten. Ein wichtiger Hinweis für interessierte Mieter ist das Fehlen einer Einbauküche, was jedoch Flexibilität bei der individuellen Küchengestaltung ermöglicht. Potenzielle Mieter haben die Möglichkeit, ihre Traumküche ganz nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu integrieren. Zusammenfassend bietet diese Etagenwohnung eine kompakte und zugleich geräumige Lösung für Ihre Wohnbedürfnisse. Ideal für Alleinstehende oder Paare, die Wert auf einen Mix aus ruhiger Lage und guter Anbindung legen. Die Wohnqualität wird durch die Renovierung auf einen modernen Standard angehoben, wodurch ein einladendes und komfortables Wohnumfeld geschaffen wird.



Objektnummer: 25064060 - 35041 Marburg / Neuhöfe

## Ausstattung und Details

Keine Einbauküche vorhanden

Balkon

komplett renoviert

Abstellraum im Dachgeschoss

Garage 40,00€/Monat

Kaltmiete Wohnung 410,00€

Objektnummer: 25064060 - 35041 Marburg / Neuhöfe

## Alles zum Standort

Sie leben ruhig aber dennoch zentral in angenehmer Nachbarschaft in einer nachgefragten Lage in Marburg-Wehrshausen auf den Neuhöfen. Marburg ist geprägt vom studentischen Leben durch seine traditionsreiche Universität und seinem historischen Altstadt kern mit dem fast 500 Jahre alten Rathaus und dem schon von weitem sichtbaren Landgrafenschloss. Der neu gestaltete Bahnhof wurde 2015 zum schönsten Bahnhof des Jahres gewählt. Auch die Neugestaltung des Viertels (Rosenpark, Deutsche Vermögensberatung) werten den Standort auf. Zum besonderen Charme der Stadt tragen ebenso die vielen kleinen Studentenkneipen, Bars und Cafés und das Südviertel mit seinen Jugendstilbauten bei. Auch in kultureller Hinsicht hat Marburg einiges zu bieten. Ansässig sind hier z.B. das Hessische Landestheater Marburg, Museen, aber auch viele Bibliotheken, Kinos u.v.m.. Über den B 3-Anschluss sind Gießen, Kassel, die Autobahnen A5 und A45, aber auch Frankfurt und der internationale Flughafen Rhein-Main schnell erreichbar. Hier möchte man gerne studieren und leben, nicht nur heute, sondern auch in der Zukunft.

Objektnummer: 25064060 - 35041 Marburg / Neuhöfe

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25064060 - 35041 Marburg / Neuhöfe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf

E-Mail: [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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