

Marburg

# Lebe großzügig - in ruhiger und familiärer Lage von Marburg!

????????? ??????????: 24064028



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

???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 163 m<sup>2</sup> • ?????????: 5

??????? ?????????: 24064028 - 35039 Marburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24064028 - 35039 Marburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24064028	????? ???????	450.000 EUR
????????????	ca. 163 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	2		
????? ?????????????	1989	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ??????	????????????	
		???????	WC ????????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24064028 - 35039 Marburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	184.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	30.09.2031	???????????? ???????????????? ????????????	F
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1989

???????? ??????????: 24064028 - 35039 Marburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24064028 - 35039 Marburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24064028 - 35039 Marburg

?? ??????????



???????? ?????????: 24064028 - 35039 Marburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24064028 - 35039 Marburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24064028 - 35039 Marburg

?? ??????????



???????? ??????????: 24064028 - 35039 Marburg

?? ??????????



???????? ??????????: 24064028 - 35039 Marburg

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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  
IN THE WORLD

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

???????? ??????????: 24064028 - 35039 Marburg

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ???????????????.

??????? ????????: 24064028 - 35039 Marburg

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1989 bietet auf etwa 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein geräumiges und komfortables Zuhause für Familien und Paare. Im ersten Obergeschoss einer besonderen Wohnanlage gelegen, präsentiert sich die Immobilie mit fünf großzügig geschnittenen Zimmern. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und verfügt über hohe Räume, die ein angenehmes Raumgefühl vermitteln. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt an kühleren Tagen für zusätzliche Gemütlichkeit. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in den kalten Monaten eine behagliche Wärme liefert. Das verlegte Parkett unterstreicht die gepflegte Atmosphäre der Wohnung. Drei gut dimensionierte Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Besonderes Highlight sind die zwei vorhandenen Badezimmer, die den Komfort und die Privatsphäre erhöhen. Die Küche ist mit einer Einbauküche versehen und lädt zum Kochen ein mit Blick auf den Garten. Direkt von den Wohnräumen aus zugänglich, erweitert ein großer Balkon den Wohnraum nach draußen, ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft und gemeinsame Stunden an Sommertagen. Die Wohnanlage ist kinder- und familienfreundlich gestaltet und bietet einen großen nutzbaren Gemeinschaftsgarten. Ergänzend zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie eine Garage, die für zusätzlichen Stauraum und Parkmöglichkeiten sorgt. Die Lage kann mit Recht als sehr gut bezeichnet werden, da grundlegende Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe erreichbar sind. Der Zustand der Immobilie ist sehr gepflegt und die Wohnung kann sofort bezogen werden, was sie zu einer attraktiven Option für alle macht, die nach einer sofort verfügbaren Wohnlösung suchen. Zusammengefasst vereint diese Immobilie alle Eigenschaften, die für komfortables und praktisches Wohnen stehen: eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung, viel Licht, hochwertige Bodenbeläge und moderne Annehmlichkeiten. Ein Besuch könnte sich als lohnenswert erweisen, um sich von den Vorzügen direkt vor Ort überzeugen zu können. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die diese Wohnung bietet. Bitte zögern Sie nicht, bei weiteren Fragen oder zur Terminvereinbarung Kontakt mit uns aufzunehmen. Gerne sind wir Ihnen behilflich, um Ihnen die Entscheidung für Ihr neues Zuhause zu erleichtern.

???????? ??????????: 24064028 - 35039 Marburg

????????????????? ??? ???? ?????

Leben wie im eigenen Haus  
Großzügig & lichtdurchflutet  
2 Badezimmer  
Großer Balkon/Terrasse  
Kaminofen  
Küche mit Einbauküche  
Hohe Räume  
Gepflegte Anlage in Bestlage  
Garage  
Kellerraum  
Fußbodenheizung  
Parkettböden  
Besondere Wohnanlage  
Großer nutzbarer Garten  
Kinder- & Familienfreundlich  
1989 erbaut  
sehr gepflegt  
sofort verfügbar und beziehbar

??????? ????????: 24064028 - 35039 Marburg

??? ??? ??? ????????????

Ruhig, Zentral in Marburg - in einem begehrten Wohnquartier in Marburg. In heller und sonniger Lage, an der Nordseite mit Sonnenlicht von Osten und Westen. Bis zum Sonnenuntergang ganzjährig gute Lichtverhältnisse in den Innenräumen. Sie leben ruhig aber dennoch zentral in angenehmer Nachbarschaft in einer nachgefragten und beliebtesten Innstadtlage von Marburg. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen. Arztpraxen, Apotheken und das nahegelegene Universitätsklinikum, welches modernste Diagnostik bietet, sind nur wenige Minuten entfernt. Marburg ist geprägt vom studentischen Leben durch seine traditionsreiche Universität und seinen historischen Altstadt kern mit dem fast 500 Jahre alten Rathaus und dem schon von weitem sichtbaren Landgrafenschloss. Zum besonderen Charme der Stadt tragen ebenso die vielen kleinen Studentenkneipen, Bars und Cafés. 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.. Kindergärten, Grundschulen, sämtliche weiterführende Schulen und eine international bekannte Universität bieten Ihren Kindern den bestmöglichen Bildungsabschluss und bereiten sie auf den Start in das eigene Berufsleben vor. 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 leben, nicht nur heute, sondern auch in der Zukunft!



??????? ????????: 24064028 - 35039 Marburg

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2031. Endenergieverbrauch beträgt 184.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24064028 - 35039 Marburg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf  
E-Mail: marburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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