Marburg

Einzigartig in Bestlage von Marburg - Gründerzeitwohnung mit Flair!

Objektnummer: 25064007

KAUFPREIS: 545.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 156 m² • **ZIMMER:** 5

Objektnummer: 25064007 - 35037 Marburg

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

Objektnummer: 25064007 - 35037 Marburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25064007
Wohnfläche	ca. 156 m²
Etage	3
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1904
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25064007 - 35037 Marburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	KEIN
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25064007 - 35037 Marburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25064007 - 35037 Marburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25064007 - 35037 Marburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25064007 - 35037 Marburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25064007 - 35037 Marburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25064007 - 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: 25064007 - 35037 Marburg

Grundrisse

Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25064007 - 35037 Marburg

Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Immobilie ist eine stetig modernisierte Altbauwohnung in einem denkmalgeschützten Stadthaus aus dem Jahr 1904 und befindet sich in bester Lage von Marburg. Die Wohnung besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 156 m², die sich auf insgesamt fünf Zimmer verteilt. Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die hohen Decken und der gut erhaltene Stuck im Wohnbereich, der den historischen Charme der Immobilie betont. Die Original-Holztüren sowie die Flügeltüren, die sowohl das Wohnzimmer als auch das Esszimmer zum Balkon hin öffnen, unterstreichen diesen Charakter zusätzlich. Das Wohnzimmer bietet Zugang zu einem der beiden Balkone, die ideal sind, um die ruhige Umgebung zu genießen. Ein zweiter Balkon ist ebenfalls über das Esszimmer erreichbar. Die Küche ist modern und mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Badezimmer wurde 2020 umfassend erneuert und bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt das Angebot. Die Wohnung verfügt über eine effiziente Gasetagenheizung, die 2020 installiert wurde und doppelt verglaste Isoglasfenster, die 2008 erneuert wurden. Die Dachschieferdeckung wurde 2024 vollständig ersetzt. Zur Wohnung gehören zudem ein Abstellraum im Keller und ein weiterer im Dachboden, die zusätzlichen Stauraum bieten. Eine Garage gehört ebenfalls zum Sondereigentum der Wohnung. Die regelmäßigen Renovierungen und die sorgfältige Sanierung der Immobilie tragen dazu bei, dass die Wohnung in einem hervorragenden Zustand ist. Die Kombination aus historischer Architektur und modernen Annehmlichkeiten verleiht der Wohnung eine besonders ansprechende Atmosphäre.Diese Etagenwohnung ist perfekt geeignet für Familien, die auf der Suche nach großzügigem Wohnraum sind, oder für Paare, die den einzigartigen Flair eines denkmalgeschützten Altbaus zu schätzen wissen. Sie bietet sowohl Komfort als auch eine repräsentative Wohnumgebung und ist bereit, neue Bewohner willkommen zu heißen. Kontaktieren Sie uns gerne, um nähere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese Immobilie ist ein seltenes Angebot in einer der gefragtesten Lagen von Marburg.

Objektnummer: 25064007 - 35037 Marburg

Ausstattung und Details

Liebevoll & denkmalschutzgerechter sanierter Altbau
Bestlage von Marburg
Hohe Decken
regelmäßig renoviert
Badezimmer 2020 neu
Gasetagenheizung 2020
Isoglasfenster 2008 neu
Dacheindeckung in Naturschiefer in 2024 vollständig erneuert
wunderbaren Flair
2 Balkone
Stuck im Wohnbereich
Original Holztüren & Flügeltür
1 Garage
Gästeparkplätze zu gemeinschaftlichen Nutzung

Objektnummer: 25064007 - 35037 Marburg

Alles zum Standort

Die Innenstadt von Marburg, insbesondere die Umgebung des Erwin-Piscator-Hauses, bietet eine einzigartige Wohnlage, die sowohl kulturelle als auch alltägliche Annehmlichkeiten vereint. Das Erwin-Piscator-Haus, ein bedeutendes Kulturzentrum, ist nicht nur ein Ort für Theateraufführungen und kulturelle Veranstaltungen, sondern auch ein Symbol für die lebendige Kunstszene der Stadt. Die Innenstadt selbst besticht durch ihre historische Altstadt mit malerischen Gassen, gut erhaltenen Fachwerkhäusern und einer Vielzahl von Cafés, Restaurants und Geschäften. Hier findet man alles, was das Herz begehrt – von kleinen Boutiquen über traditionelle Handwerksläden bis hin zu modernen Einkaufsmöglichkeiten. Die lebendige Atmosphäre der Innenstadt zieht nicht nur Einheimische, sondern auch Besucher aus der Umgebung an und schafft ein angenehmes Lebensumfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Stadtbusse verkehren regelmäßig und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit anderer Stadtteile sowie der umliegenden Regionen. Zudem ist der Hauptbahnhof von Marburg in wenigen Minuten erreichbar, was eine direkte ICE Verbindung zu größeren Städten wie Frankfurt und Kassel bietet. Für Autofahrer sind die wichtigsten Verkehrsstraßen ebenfalls gut erreichbar, sodass man schnell in die umliegenden Gebiete gelangt. Ein weiterer Vorteil der Lage ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen. Die Philipps-Universität Marburg, eine der ältesten Universitäten Deutschlands, ist nur einen kurzen Fußweg entfernt. Dies macht die Innenstadt besonders attraktiv für Studierende und Akademiker, die die Vorzüge des urbanen Lebens mit der Nähe zur Universität kombinieren möchten.

Objektnummer: 25064007 - 35037 Marburg

Weitere Informationen

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: 25064007 - 35037 Marburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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