

# Exposé

## Wohnung in Marburg

**2-Zimmer-Wohnung - Balkon ins Grüne, Aufzug,  
Einbauküche - Erstbezug nach umfassender Renovierung**



Objekt-Nr. OM-432836

### Wohnung

Vermietung: **1.090 € + NK**

35041 Marburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	2. OG
Heizkosten	30 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.990 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Marburg-Wehrda: Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss einer gepflegten und laufend modernisierten Wohnanlage bietet ein rundum stimmiges Gesamtpaket für alle, die zeitgemäß, hell und komfortabel wohnen möchten. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem bis zur Etage – angenehm im Alltag, praktisch beim Einzug.

Auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer klaren Raumstruktur, freundlichen Sichtachsen und einem durchgehend aufgeräumten, modernen Erscheinungsbild. Der Mittelpunkt ist der großzügige Wohnbereich: Hier lassen sich Sofa-Landschaft, TV-Zone und Essplatz sehr gut kombinieren – ohne Kompromisse bei der Bewegungsfläche. Die große Fensterfront sorgt für einen angenehmen Lichteinfall und unterstreicht das offene Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der sich als echte Erweiterung des Wohnraums anbietet: Ob Frühstück an der frischen Luft, Feierabenddrink oder einfach ein Moment Ruhe mit Blick ins Grüne – hier genießen Sie eine angenehm private Außenfläche in gepflegtem Zustand, da Balkon und Belag im Zuge der Sanierungsmaßnahmen bereits umfassend erneuert wurden.

Das zweite Zimmer ist ideal dimensioniert und flexibel nutzbar – klassisch als Schlafzimmer, ebenso gut als Homeoffice oder Gäste-/Ankleidezimmer. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Singles mit Platzanspruch als auch für Paare, die eine funktionale Raumaufteilung mit separatem Rückzugsraum schätzen.

Abgerundet wird das Angebot durch praktischen Stauraum und Komfort im Haus: Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein zugeordneter Stellplatz – ein in Marburg besonders wertvoller Pluspunkt.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen, modernen Ausstattung und bietet ein komfortables Wohnumfeld, das sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Alle Bereiche wurden sorgfältig aufgewertet und vermitteln ein stimmiges, zeitgemäßes Gesamtbild.

Im Zentrum der Wohnung steht eine nagel-neue Küche, die durch ihre klare Gestaltung und ihre praktische Aufteilung besticht. Sie bietet großzügigen Stauraum, der durch praktische Wandregale sinnvoll ergänzt wird – ideal für Vorräte, Geschirr und Küchenutensilien. Ausgestattet mit einem vollwertigen Backofen, Spülmaschine sowie einem modernen Cerankochfeld erfüllt die Küche sämtliche Anforderungen an eine zeitgemäße Koch- und Wohnkultur.

Die Wohnräume wirken durch die kürzlich erfolgten Renovierungsarbeiten besonders frisch, hell und einladend. Sorgfältig renovierte Wände schaffen eine freundliche, neutrale Grundlage für jede Einrichtungsidee. Der neu verlegte, qualitativ hochwertige Vinylboden in ansprechender Holzoptik unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung und überzeugt zugleich durch eine angenehme Haptik sowie pflegeleichte Alltagstauglichkeit.

Das Badezimmer präsentiert sich gefliest und zeitlos gestaltet. Die klare Ausführung sorgt für ein gepflegtes, aufgeräumtes Erscheinungsbild und verbindet Funktionalität mit einer angenehmen, modernen Wirkung – ein komfortabler Raum für die tägliche Nutzung.

Ein besonderes Highlight ist der frisch sanierte Balkon, der dank der kürzlich erfolgten Fassadensanierung in neuem Glanz erstrahlt. Der Balkonbelag sowie die gesamte Außengestaltung wurden mit großer Sorgfalt erneuert, wodurch ein attraktiver Außenbereich entstanden ist, der sich ideal für Entspannung und Freizeitgestaltung eignet. Hier lässt sich ungestört die Aussicht genießen oder in gemüthlicher Atmosphäre Zeit im Freien verbringen.

Insgesamt bietet die Wohnung ein außergewöhnlich stimmiges Wohngefühl: Die Kombination aus moderner Küchenausstattung, frisch renovierten Räumen und dem aufgewerteten Balkon schafft ein Zuhause, das Qualität, Komfort und ein gepflegtes Ambiente überzeugend vereint.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Lage**

Diese charmante Einzimmerwohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage in Marburg-Wehrda, einem gefragten Stadtteil, der eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Anbindung an die Marburger Innenstadt bietet. Wehrda ist bekannt für seine grüne Umgebung und bietet eine hohe Lebensqualität mit Naherholungsgebieten in unmittelbarer Nähe.

Direkt vor der Haustür dieser Immobilie befindet sich eine Bushaltestelle, die eine direkte und schnelle Verbindung zu allen wichtigen Stadtteilen Marburgs ermöglicht. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind zuverlässig und bieten eine komfortable Alternative zum Auto, sei es für den Weg zur Arbeit, zur Universität oder für Freizeitaktivitäten in der Innenstadt.

Marburg-Wehrda selbst verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten, Apotheken sowie diversen Dienstleistungsangeboten. Darüber hinaus laden Cafés und Restaurants zum Verweilen ein und bieten eine vielfältige Gastronomie.

Die Nähe zu verschiedenen Parks und Grünflächen macht Wehrda besonders attraktiv für Naturliebhaber und aktive Menschen, die Spaziergänge, Jogging oder Fahrradfahren in ihrer Freizeit genießen. Die Kombination aus der ruhigen, grünen Wohnlage und der ausgezeichneten Verkehrsanbindung macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Menschen, die die Vorzüge des Stadtlebens schätzen, ohne auf ein ruhiges und entspanntes Wohnumfeld verzichten zu wollen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Infrastruktur

# Exposé - Grundrisse



Grundriss