

# Exposé

## Wohnung in Marburg

### Ruhig, hell, praktisch: 3 Zimmerwohnung in Marburg



Objekt-Nr. OM-442984

### Wohnung

Verkauf: **255.900 €**

Am Richtsberg  
35039 Marburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	8	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	300 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Wohnlage im beliebten Marburger Stadtteil Richtsberg in der Nähe der Uniklinik und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie ein großzügiges Raumgefühl. Auf ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, 2 separates Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne, die zusammen ein komfortables und wohnliches Ambiente schaffen.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert, einen schönen Ausblick auf Marburg und Niederweimar bietet und Platz für entspannte Stunden im Freien bereithält. Ergänzt wird das Angebot durch einen großen, abschließbaren Kellerraum sowie eine eigene Garage direkt vor dem Haus, die für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgt.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit ruhiger Nachbarschaft. Sie steht derzeit leer und eignet sich daher sowohl ideal zur Eigennutzung als auch zur Neuvermietung. Damit bietet sie flexible Nutzungsmöglichkeiten.

### Ausstattung

- Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Balkon mit attraktivem Ausblick auf Marburg und Niederweimar
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Drei großzügig geschnittene Zimmer
- Großer, abschließbarer Kellerraum
- Eigene Garage direkt vor dem Haus

### Weitere Angaben

- Garagen/Stellplätze: 1
- Verfügbar ab: Ab sofort
- Objektzustand: gepflegt
- Garagen/Stellplatzkaufpreis: 10.000,00 € (ist im Kaufpreis mit enthalten)

## Ausstattung

- Ca. 83m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ruhige und zugleich zentrale Lage
- Leerstehend – ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage
- Gepflegtes Mehrparteienhaus
- Angenehme, ruhige Nachbarschaft
- Aufzug
- Sanierte Wohnung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

- Energieausweis: Energieverbrauchsausweis
- Wesentliche Energieträger: Gas
- Energieverbrauch: 165,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieeffizienzklasse: F
- Gültig bis: 23.10.2028
- Baujahr (gemäß Energieausweis): 1976
- Wesentliche Energieträger: Gas

## Lage

### Lagebeschreibung

Der Marburger Stadtteil Richtsberg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Universitätsstadt und besticht durch seine ruhige, grüne Umgebung in Verbindung mit einer sehr guten Anbindung an die Innenstadt und Lahnberge. Die Lage am Stadtrand bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Die Marburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar, ebenso besteht eine schnelle Verbindung zur Bundesstraße B3, wodurch auch umliegende Städte gut angebunden sind. Vor Ort finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Grundschule, Kindertagesstätten sowie ärztliche Versorgung. Weitere Bildungs- und Kultureinrichtungen, darunter die Philipps-Universität und das Universitätsklinikum, sind ebenfalls schnell erreichbar. Die waldreiche Umgebung sowie zahlreiche Wander- und Radwege bieten ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitgestaltung in der Natur. Der Richtsberg überzeugt durch eine gewachsene Nachbarschaft, ein gepflegtes Ortsbild und eine hohe Lebensqualität – ideal für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



