

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Marburg - Marbach

### Provisionsfrei: Sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Marburg- Marbach | sofort frei



Objekt-Nr. **OM-448349**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Brilz

35041 Marburg - Marbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	268 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Marburg-Marbach – direkt am Feldrand und in angenehmer Ruhe. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und eine gute Anbindung an die Marburger Innenstadt auf ideale Weise.

Die Wohnung präsentiert sich als Erstbezug nach umfassender, stilvoller Modernisierung und ist sofort bezugsfrei. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Immobilie mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem modernen, harmonischen Wohnkonzept. Helle Räume und hochwertige Materialien schaffen ein Wohnambiente, das sowohl funktional als auch ästhetisch höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Das großzügige, frisch sanierte Badezimmer bietet eine begehbare Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt. Zusätzlicher Komfort entsteht durch einen weiteren Waschmaschinenanschluss im Keller sowie praktische Abstellmöglichkeiten – sowohl innerhalb der Wohnung als auch im Untergeschoss.

In den Wohnräumen wurde ein moderner Vinylboden in eleganter Eiche-Optik verlegt, während das Badezimmer mit hellen, zeitlosen Fliesen überzeugt. Weiße, moderne Innentüren runden den hochwertigen Gesamteindruck stilvoll ab.

Ein besonderes Highlight sind die beiden sonnigen Balkone mit Südausrichtung, die zusätzlichen Freiraum bieten und zum Entspannen einladen.

Ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus ist der Wohnung zugeordnet und sorgt für komfortables Parken.

Hausgeld

- Betriebskosten: 113 €
- Nicht umlagefähig: 81 €
- Erhaltungsrücklage: 74 €
- Heizkosten: 125 €

Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses Zuhause persönlich vorzustellen.

## Ausstattung

- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Erstbezug nach hochwertiger Modernisierung
- Großzügiges Bad mit begehbare Dusche
- Abstellraum in der Wohnung + Kellerraum
- Parkplatz direkt vor der Haustür
- Waschmaschinenanschluss im Bad und im Keller
- Moderner Vinylboden in Eiche-Optik,
- Helle, große & zeitlosen Fliesen im Bad
- Weiße Innentüren
- Doppelverglaste Kunststofffenster

- Provisionsfrei von privat, sofort bezugsfrei

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

**Lage**

Marburg-Marbach gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt.

Am Feldrand gelegen, ruhig und dennoch zentral.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



**BRILZ**  
IMMOBILIEN



## **HELLE 3-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG**

**HÖHENWEG 2E, 35041 MARBURG - MARBACH**



## WILLKOMMEN IN IHRER TRAUMWOHNUNG IN DER MARBACH

Diese stilvoll modernisierte 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 87 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept und modernen Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Badezimmer mit großer Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Gäste-WC. Zwei sonnige Balkone in Südausrichtung laden zum Entspannen ein und bieten viel Tageslicht.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie ist sofort bezugsfrei und wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten.





**KAUFPREIS**  
**339.000 €**

**+**  
**10.000 € Stellplatz**

## OBJEKT- INFORMATIONEN

<b>Wohnfläche</b>	ca. 87 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 4 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1994
<b>Zimmer</b>	3
<b>Balkon</b>	2 Balkone
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Energiewert</b>	122 kWh / (m <sup>2</sup> a)
<b>Stellplatz</b>	1 Freiplatz
<b>Hausgeld</b>	268 Euro
<b>Verfügbar</b>	sofort

## AUFTEILUNG HAUSGELD

<b>Betriebskosten</b>	113 Euro
<b>Nicht umlagefähig</b>	81 Euro
<b>Erhaltungsrücklagen</b>	74 Euro
<b>Heizkosten</b>	125 Euro

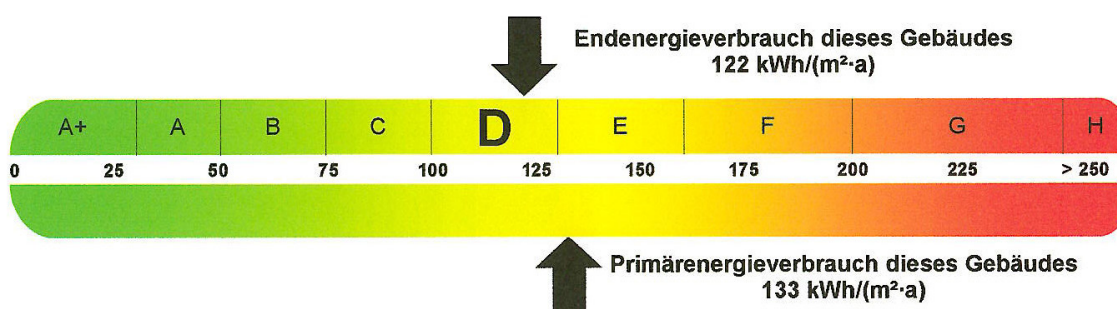
# AUSSTATTUNG

- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Erstbezug nach hochwertiger Modernisierung
- Großzügiges Bad mit begehbare Dusche
- Abstellraum in der Wohnung + Kellerraum
- Parkplatz direkt vor der Haustür
- Waschmaschinenanschluss im Bad und im Keller
- Moderner Vinylboden in Eiche-Optik
- Helle, große & zeitlosen Fliesen im Bad
- Doppelverglaste Kunststoffenster
- Provisionsfrei von privat, sofort bezugsfrei

# GRUNDRISS



# ENERGIEVERBRAUCH





Das sehr gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage direkt am Feldrand und überzeugt durch seinen insgesamt hervorragenden Gesamtzustand.

Die Wohnanlage umfasst 26 Einheiten, wirkt jedoch durch die lockere Aufteilung angenehm ruhig und überschaubar.

## **HÖHENWEG 2E 35041 MARBURG**

Die Immobilie wird kontinuierlich instand gehalten, ein Sanierungsstau besteht nicht. Die gepflegten Gemeinschaftsflächen sowie das ordentliche Erscheinungsbild unterstreichen den positiven Eindruck der Anlage.

Ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld sowie eine solide Eigentümerstruktur tragen zusätzlich zur nachhaltigen Wertbeständigkeit bei. Die Lage am Feldrand sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität.

# ANSCHRIFT

Höhenweg 2e, 35041 Marburg - Marbach



# LAGE

Marburg-Marbach gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt.

Am Feldrand gelegen, ruhig und dennoch zentral.







**ANSPRECHPARTNER**

**DANIEL BRILZ**

0173 59 29 636

[daniel@brilz.de](mailto:daniel@brilz.de)