

Exposé

Dachgeschosswohnung in Marburg - Marbach

Klimatisierte 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen – frisch saniert, sofort bezugsfrei, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-459795

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **329.000 €**

35041 Marburg - Marbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	1.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	268 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen 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 m² 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. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine Klimaanlage.

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
- Klimaanlage WindFree A++
- Zwei Balkone
- 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, Fliesen, 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Küche

Exposé - Galerie



Schlafen



Kind / Büro

Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss