

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Marburg

### Studentenwohnhaus mitten in Marburg



Objekt-Nr. **OM-305884**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:  
Gabriel Gotthold  
Telefon: 06421 9885070

35037 Marburg  
Hessen  
Deutschland

Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	9
Wohnfläche	204,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Wohnhaus mit kleiner Ladeneinheit befindet sich in zentraler Lage der Marburger Oberstadt und bietet gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit. Das Haus besteht aus zwei Einheiten: Es gibt eine Wohneinheit mit 9 Zimmern zzgl. drei Badezimmern, zwei Gäste-WC, Abstellraum, Technikraum und Gemeinschaftsküche. Im Erdgeschoss und mit separatem Zugang direkt von der Straße aus gibt es eine Gewerbeeinheit mit Gewölbekeller und Abstellraum sowie WC.

Die Raumaufteilung ist ideal für eine studentische Vermietung. Denkbar ist beispielsweise eine möblierte Vermietung. Der Zuschnitt in Verbindung mit der Lage macht das Objekt zu einem vermietungssicheren Anlageobjekt.

Im 1. OG ist neben einem Studentenzimmer die Gemeinschaftsküche mit Abstellkammer vorgesehen und ein Gäste-WC geplant. Zusätzlich sind Technikräume für die Elektrohauptinstallation und die Heizungsinstallation vorgesehen.

Die Vermietung soll möbliert erfolgen. Dies verspricht einerseits hohe Mieten und stellt ein Angebot dar, das in Marburg nicht oft verfügbar ist. Diese Art der Vermietung hat den Vorteil, dass bei Ein- und Auszug der Mieter die Allgmeinräume durch entfallende Möbeltransporte geschont werden und langfristig geringe Instandsetzungsaufwendungen gewährleistet sind.

Das Gebäude befindet sich in einer zentraler Lage. Durch die Lage mitten im Zentrum ist es ein idealer Standort für eine kleine Gewerbeeinheit.

Durch die großen Fenster werden alle Räume gut belichtet und belüftet.

Bei dem Wohn- und Geschäftshaus handelt es um ein Denkmalschutzobjekt. Dies macht es besonders für Kapitalanleger attraktiv, die die Abschreibungsmöglichkeit über die Denkmalabschreibung nach § 7h, 7i und 10f EStG nutzen möchten und in Vermietungsobjekte investieren.

Eine Immobilie in herausragender Lage mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen der beliebten Universitätsstadt!

Ein herausragendes Anlageobjekt und ideal geeignet für Investoren, die von einer Denkmalschutzabschreibung profitieren wollen.

## Sonstiges

Für einen Investor, der sich für Denkmalimmobilien interessiert, eine Verbindung zu Marburg hat und von der Denkmalabschreibung profitieren möchte, gibt es ein attraktives Steuermodell. Gerne kann eine Modellrechnung zur Verfügung gestellt und auf die individuellen Gegenheiten angepasst werden. Das durch uns beschriebene Modell kann mit Förderkulissen der KfW oder BAFA ergänzt werden. Aufgrund sich ständig verändernder Förderprogramme, sind diese Ergänzungen im Einzelfall zu berechnen.

Das Objekt eignet sich besonders deswegen für Anlieger, weil es für eine gründliche Sanierung bereits vorbereitet ist. Durch die geringe Grundstücksgröße ist der Gebäudeanteil am Kaufpreis hoch, sodass bereits auf den erworbenen Grundstücksanteil eine hohe Abschreibung realisiert werden kann. Die Renovierungskosten fließen in die Denkmalabschreibung nach § 7 EStG ein und können mit 9% bzw 7% über 12 Jahre vorgenommen werden.

Bei einer kalkulierten Kaltmiete in Höhe von ca. 50.000 € pro Jahr wird mit einer Abschreibung in Höhe von ca. 72.500 € gerechnet.

## Lage

Das Wohnhaus befindet sich in sehr zentraler Lage am Beginn der Marburger Oberstadt. Mitten in der Marburger Innenstadt sind kurze Wege zu den innerstädtischen Angeboten definiert. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind nah. Ein kurzer Weg ins Marburger Südviertel oder die Oberstadt macht das Objekt besonders attraktiv. Innerhalb von wenigen Minuten gelangen Sie von diesem Objekt aus zu diversen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und den in der Oberstadt befindlichen Kneipen und Restaurants.

Nur wenige Gehminuten vom Haus aus ist der öffentliche Nahverkehr mit direkter Verbindung zu allen Stadtteilen Marburgs.

Die weltberühmte Universität, die historische Altstadt und das studentische Leben machen Marburg aus. Besonders hervorzuheben sind das historische Rathaus mit über 500 jähriger Tradition, sowie das Landgrafenschloss, das schon von weitem gut sichtbar ist.

Sehr beliebt und den besonderen Charme der Stadt Marburg prägend sind die vielen Studentenkneipen, Bars und Cafés sowie das Marburger Südviertel mit seiner gut erhaltenen Architektur der Jahrhundertwende von 19. auf das 20. Jahrhundert. Diese Kombination aus verschiedenen Einflüssen prägt das besondere Lebensgefühl Marburgs.

In kultureller Hinsicht hat Marburg viel zu bieten: Das Hessische Landestheater, diverse überregional beachtete Museen und Bibliotheken sind nur Teil des Angebots. Auch das große Kino-Center wird von den Marburgerinnen und Marburger regelmäßig besucht.

Die wirtschaftliche Stabilität Marburgs mit internationalen Pharmaunternehmen und globalen „Hidden-Champions“ machen eine Anlage in Marburg zu einem langfristigen Erfolgsgaranten.

Kindergärten, Grundschulen, sämtliche weiterführende Schulen und eine international bekannte Universität bieten Ihren Kindern den bestmöglichen Bildungsabschluss und bereiten Sie auf den Start in das eigene Berufsleben vor.

Über die Bundesstraße B3, die autobahngleich ausgebaut ist, ist das Rhein-Main-Gebiet gut erreichbar. Richtung Norden ist die Verbindung an die im Ausbaubefindliche A49 in naher Zukunft in kurzer Zeit erreichbar.

Die überregionale Main-Weser-Bahn mit ICE-Haltestelle in Marburg bindet die Stadt an das bundesweite Fernbahnliniennetz an.