

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Marburg

### 4 ZKB ETW in Michelbach Nord



Objekt-Nr. **OM-317362**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander B

35041 Marburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2023	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

OG

4-Zimmer-Wohnung mit Ausblick im 2-Familienhaus, Marburg-Michelbach Nord, 145 qm Wohn- und Nutzfläche, 1. OG, 3 Zimmer, Küche mit gehobener Ausstattung, Diele, Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC, Speisekammer, Balkon, Stellplatz

Erstbezug ab sofort

Wesentliche Energieträger: Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss in einem 2-Familienhaus in ruhiger Lage in Michelbach- Nord. Alle Zimmer haben breite Fensterfronten, die über Flügelmechanik zu öffnen sind. Rundherum sind elektrische Rolläden oder Außenjalousien installiert.

Der Hauseingang ist stufenlos von der Straße und den Stellplätzen zu erreichen und führt in eine Diele, von der aus die Treppe in das OG führt.

Das Haus ist mit einem versetzten Pultdach gebaut und hat so einen ganz besonders exklusiven Charme, der sich in allen Räumen, einschließlich Tageslichtbad, entfaltet.

Bei Eintritt in die Wohnung gelangt man in einen offenen Wohnbereich, von dem aus einmal 2 Zimmer und das hochwertig ausgestattete Bad zu erreichen sind, zum anderen das Wohn-/ Esszimmer mit offener Thekenküche (Mann Mobilia) und Zugang zum Dachbalkon und Blick in den Garten und auf Michelbach.

Im Erdgeschoss des Hauses findet sich eine weitere Wohneinheit, die ebenfalls über den Haupteingang zu betreten ist. Die Fußböden sind mit verstärkter Betondecke ausgestattet.

Die hochwertige, offen gestaltete Küche mit Vollausrüstung, die keine Wünsche offen lässt, hat über das Wohnesszimmer Ausblick auf den Garten.

Das Bad mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken ist ein Tageslichtbad mit hochwertigen, modernen Fliesen. Zwei Zimmer haben breite Fensterfronten, das dritte Zimmer Fenster und eine Flügeltüre mit Zugang zum Balkon. Im Wohnzimmer sind alle bodentiefen Fenster mit französischen Balkonen ausgestattet.

Diele, Treppe und das Bad sind jeweils gefliest. Die übrige Wohnung ist mit Click-Vinyl in Eiche grau ausgestattet.

Die Wände sind mit Feinputz versehen. Der besondere Charme der hohen Decken mit offener Balkenstruktur verspricht ein angenehmes Wohnklima.

Das Haus verfügt über ein begrüntes Dach.

## Ausstattung

Küche (Mann Mobilia), französische Balkone mit bodentiefen Fenstern im SZ und WZ, Balkon, hohe Decken mit der Möglichkeit Hochbetten zu bauen, Bad (Geberitmöbel), Regendusche, Badewanne, Photovoltaikanlage, Regenwasserzisterne

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Neubaugebiet Michelbach-Nord befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Marburg-Michelbach und bietet eine schöne Aussicht auf die umgebenden Felder, Wiesen und Wälder.

Der Stadtteil verfügt über ein gutes Infrastrukturangebot

(z. B. Dorfladen, Ärzte, Kindergärten, Grundschule) sowie zahlreiche Vereins- und Freizeitangebote. Mit dem Stadtbus erreicht man in 20 Minuten Marburgs Innenstadt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Wohnzimmer/Küche



Wohnzimmer/Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2

