Weimar / Niederweimar

# Grünes Paradies mit traumhafter Fernsicht

***VP azonosító: 23064016A***

**VÉTELÁR:** 535.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 208 m$^2$ • **SZOBÁK:** 9 • **FÖLDTERÜLET:** 1.382 m$^2$

VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 23064016A |
| Hasznos lakótér | ca. 208 m² |
| Szobák | 9 |
| FÜRDOSZOBÁK | 3 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1967 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 535.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 63 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Szauna, Beépített konyha |

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Egyszintes futési rendszer |
| Energiaforrás | Elektro |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 04.06.2033 |
| Energiaforrás | Elektromosság |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 271.40 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1967 |

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06421 - 69 07 72 0

Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# Az elso benyomás

Wohnen und leben Sie inmitten Ihres eigenen Naturreiches am Ortsrand und in Waldnähe von Niederweimar.

Der unverbaubare Fernblick dieses Grundstückes vermittelt ein Gefühl von Freiheit und Weite.

Das Objekt bietet Ihnen und Ihrer Familie auf 2 Etagen viel Raum zur Verwirklichung Ihrer Ideen. Es eröffnet mit seinen 3 separaten Eingängen auch die Möglichkeit der Aufteilung in bis zu 3 eigenständige Wohneinheiten. Es ist daher ideal als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung und Nutzung einzelner Wohneinheiten geeignet. Mit seinen rollstuhlgerechten Umbauten (Hub-, Treppenlifte, Rampe), die bei Nichtbedarf aber leicht reversibel sind, ist das Haus auch gut für gehbehinderte (Mit-)Bewohner nutzbar.

Die Immobilie ist unbewohnt und kurzfristig verfügbar!

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1967 massiv erbaut. Über den Haupteingang gelangt man in die Hauptwohnung des Gebäudes. Räume zum Wohnen, Schlafen, Küche und Bad sind hier barrierefrei auf einer Etage.

Beginnen wir mit dem Rundgang durch die Immobilie:

Vom Haupteingang gelangt man über den Windfang und einen kleinen Flur mit Gästetoilette zur großen, lichtdurchfluteten Diele als zentralem Bereich der Hauptwohnung mit einer Wohnfläche von 154 m².

Direkt an die Diele angeschlossen sind im vorderen Teil das Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer sowie die große Küche mit integrierter Speisekammer. Von Wohnzimmer und Diele kommt man über die deckenhohen verglasten Schiebetüren zum fußbodenbeheizten Wintergarten mit Ausgang in den Garten.

Über einen Seitenflur gelangt man in den privaten Bereich der Etage mit 3 weiteren Zimmern (Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer) und einem Tageslicht-Badezimmer. Dieses ist mit einer geräumigen, rollstuhlgerechten Duschkabine, einer behindertengerechten Toilette plus einer weiteren Dusche ausgestattet.

Über eine Treppe (mit Treppenlift) gelangt man von der Diele ins Untergeschoß.

Dort befinden sich ein großer, heller Hauswirtschaftsraum mit separatem, naturkühlem Vorratskeller. Der lange, helle Flur führt zu weiteren Kellerräumen mit separatem Ausgang, dessen Außentreppe ebenfalls mit einem Treppenlift versehen ist. Man gelangt von diesem Ausgang auch direkt zum Hintereingang der Garage oder in den Garten.

Vom Flur im Untergeschoß kommt man in den großen Sauna-Bereich mit einem kleinen Nebenraum; von dort zur Einliegerwohnung mit rund 54 m² Wohnfläche (2 Zimmer, Küche, Duschbad mit Toilette). Auch diese Einheit verfügt über einen separat nutzbaren Eingang. Eine getrennte Nutzung/Vermietung dieser Einheit ist möglich.

Ein Gästezimmer komplettiert das Wohnraumangebot im Untergeschoss.

Der Garten ist größtenteils mit rollstuhlgerechten Wegen ausgestattet. Er bietet mit Gewächshaus, mehreren Gartenhäusern und Freisitzen sowie dem alten Baumbestand vieles, was das Herz von Naturliebhabern höher schlagen lässt. Kinder und Haustiere haben hier wunderbare Möglichkeiten, sich auszutoben.

Eine grüne Oase mit unverbaubarem Blick in das Lahntal, in der Gestaltungsmöglichkeiten kaum Grenzen gesetzt sind.

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# Részletes felszereltség

Wohnbereich teilweise mit Parkettboden
Großer Wintergarten mit Fußbodenheizung und Zugang zu Garten
Küche mit Speisekammer
Die Immobilie ist sofort verfügbar
Hauptwohnung barrierearm nutzbar
Nachtspeicheröfen
Einliegerwohnung
Gartenhäuser
Dezentrale Warmwasserversorgung
Garage
Terrassen
Einzigartige Gartenanlage
Bis zu 3 getrennt nutzbare Wohneinheiten denkbar
Sauna
Behindertengerechte Umbauten und Einrichtungen
(mehrere Treppenlifte, Hublift vor der Haustür,etc)

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# Minden a helyszínrol

Die Großgemeinde Weimar/Lahn mit ihren Ortsteilen ist ein sehr beliebtes und nachgefragtes Domizil im Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Niederweimar bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur in allen Bereichen des täglichen Lebens: Neben zahlreichen weiteren Geschäften des Einzelhandels und Handwerks findet man hier mehrere große Supermärkte (Aldi, Edeka), Banken, Friseur, Tankstelle und Apotheke, dazu Ärzte, Zahnarzt, Kinderarzt und Tierarzt. Kindergarten, Grundschule, Kirchen und soziale Einrichtungen für ältere Menschen sowie ein großes Bürgerhaus und etliche Vereine runden das Angebot ab.

Das familiäre Leben wird bereichert durch zahlreiche Freizeitangebote wie Fußball, Tischtennis, Turnen und Badminton. Der Schützenverein bietet Luftpistolen-, Luftgewehr- und Bogenschießen an, und für sportliche Allrounder gibt es ein Fitnessstudio.

Neben einem Männer- und gemischten Chor gibt es auch einen Kinderchor für die Kleinen.

Der Seepark Niederweimar ist eine ganz besondere Attraktion. Er lädt mit Sandstrand, Strandbar und gehobener Gastronomie zum Chillen ein und bietet ein breites Spektrum an sportlichen und Fun-Aktivitäten für Groß und Klein mit Aquapark, Wakeboarden, Wasserski, Kanufahren und Tauchen. Spektakuläre Events ergänzen das Angebot.

Niederweimar verfügt über eine direkte Zuganbindung zum Frankfurter Hauptbahnhof und Autobahnanbindung an die B3. Gut ausgebaute und teils sehr idyllische Radwege führen nicht nur bis nach Marburg und zu den umliegenden Ortschaften, sondern bieten sich auch für längere Radtouren direkt ab Wohnort an.

Die mit 5 km nur einen Katzensprung entfernte Universitätsstadt Marburg mit ihrer historischen Altstadt lässt in Sachen Bildung, Kunst und Kultur kaum Wünsche offen und bietet mit ihrem modernen Universitätsklinikum und den für Deutschland teils einmaligen Einrichtungen eine überdurchschnittlich gute medizinische Versorgung.

Niederweimar ist ein Ort mit Zukunft für alle Altersschichten und gewinnt zunehmend an Bedeutung für die Verbindung von Leben, Familie und Beruf. Die optimale Verkehrsanbindung nach Marburg und Gießen sowie die landschaftliche schöne und freundliche Umgebung mit all ihren Entfaltungsmöglichkeiten sorgen für eine rundum

hohe Lebensqualität.

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2033.
Endenergiebedarf beträgt 271.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 7, 35037 Marburg
Tel.: +49 6421 - 69 07 72 0
E-Mail: marburg@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com