

**Weimar**

# Landhausvilla - ganz für sich mit Veranda und parkähnlicher Gartenanlage!

**Objektnummer: 26064018**



**KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.405 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26064018               |
| Wohnfläche   | ca. 235 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 7                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 2005                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | Auf Anfrage                                                               |
| Haus        | Villa                                                                     |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 108 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

**Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergieverbrauch         | 75.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.10.2035      | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 2005          |



**Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar

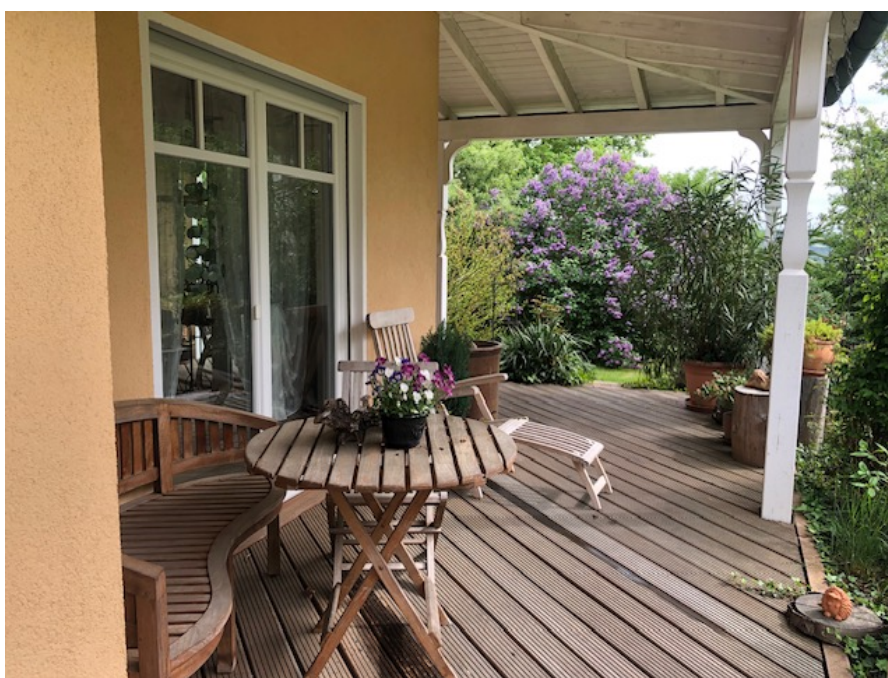
## Die Immobilie





Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar

## Die Immobilie





Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar

## Die Immobilie





Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar

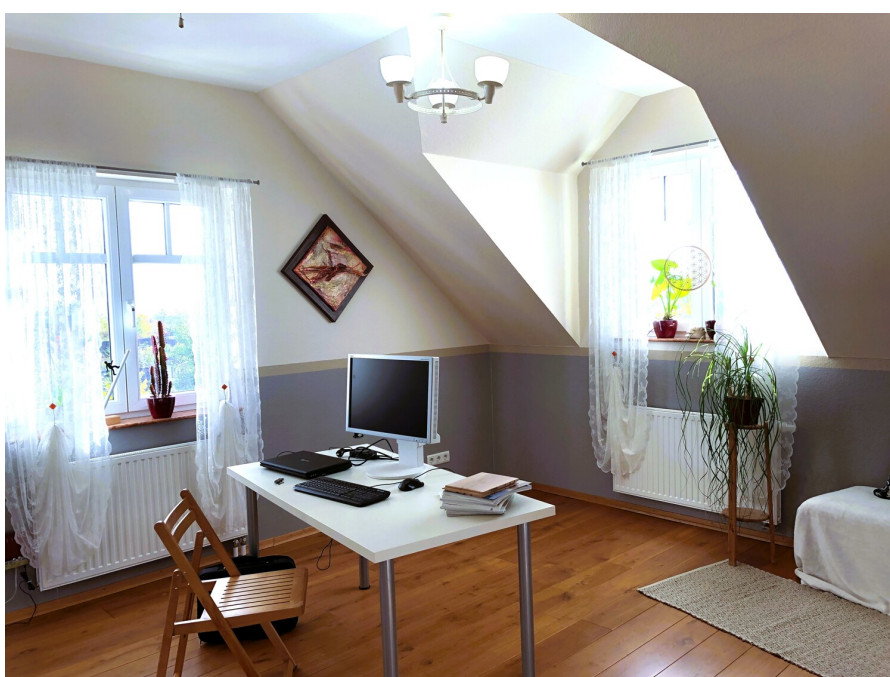
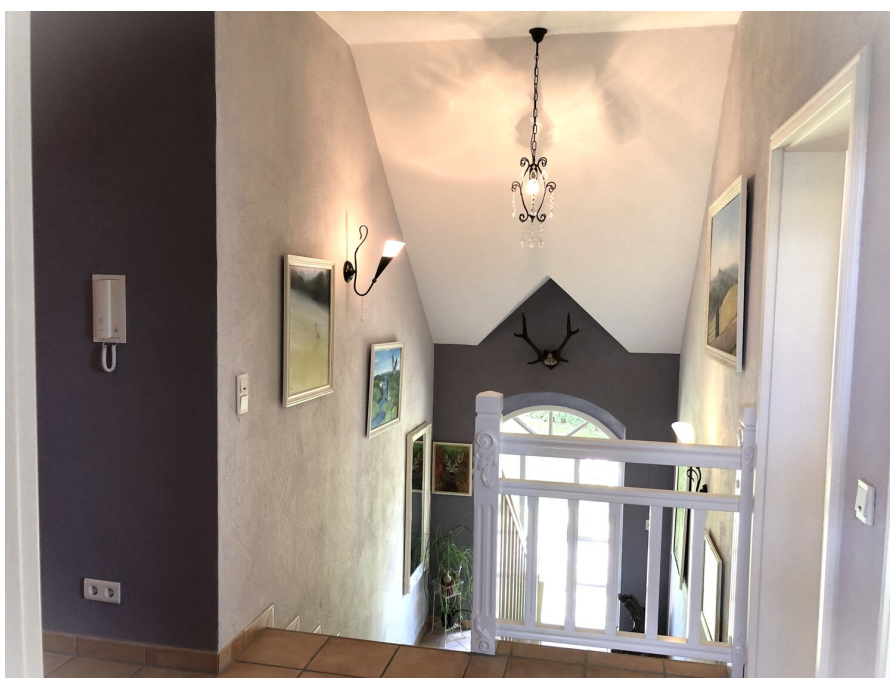
## Die Immobilie





Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar

## Die Immobilie





Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar

## Die Immobilie



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](mailto:marburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/marburg-biedenkopf](http://www.von-poll.com/marburg-biedenkopf)



Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar

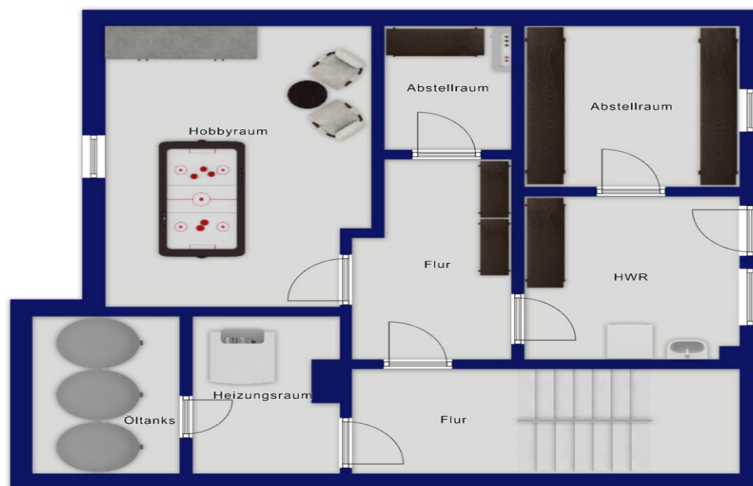
## Grundrisse





Kopierplan, nicht maßstäblich





Kopierplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar**

## Ein erster Eindruck

Mit der Ruhe eines eingewachsenen Landsitzes steht diese Landhausvilla auf einem ca. 1.405 m<sup>2</sup> Grundstück, kaum einsehbar, ohne unmittelbare Nachbarschaft und mit einer Präsenz, die sich nicht aufdrängt. Das 2005 fertiggestellte Einfamilienhaus zeigt sich neuwertig, sorgfältig gepflegt und in einer Ausstattungsqualität, die bis ins Detail durchdacht ist. Die warme orange-gelbe Fassade, das dunkle Dach und die überdachte Eingangspartie mit weißen Säulen geben dem Haus eine heitere, klassisch-ländliche Haltung. Hinter dem massiven, elektrisch angetriebenen Hoftor beginnt eine eigene kleine Welt: Schmiedeeiserne Elemente, mit Rotbuchenhecke umfrieden das Anwesen.

Der parkähnlich angelegte Garten mit altem Baumbestand, blühende, duftende Rosen und Sträucher, Kirsch- und Apfelbäume, lädt auch viele seltene Vögel ein, lässt mit allen Sinnen wahrnehmen und genießen.

Auf ca. 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Haus mit sieben Zimmern, zwei Bädern und einem sehr angenehmen Wechsel aus Offenheit und Rückzug. Im Erdgeschoss liegen die Wohnküche sowie der Wohn- und Essbereich mit einem Grundofen aus Kacheln im Wohnzimmer und auch in der Küche, geben dem Raum eine ruhige, traditionelle Mitte gibt. Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und dem großen gemütlichen Essbereich sind einladend und gemütlich gestaltet. Die angrenzende Veranda laden Sie ein, dass Leben schon zum Frühstück auch draußen zu genießen, dort finden Sie die besten Plätze für Sommertage im Schatten, Sommerabende oder um einfach die Ruhe und Anlage zu genießen.

Durch die große Veranda und die drei Terrassen, verlagert sich das Leben ganz selbstverständlich nach draußen und steigert die Lebensqualität.

Im Erdgeschoss liegen Fliesen von Casa-Dolce-Casa aus Italien, im Obergeschoss massive Eichendielen. Im Wohnbereich treffen warme Bodenfliesen, helle Fensterflächen und die Kachelöfen zu einer Atmosphäre zusammen, die zugleich großzügig und persönlich wirkt.

Die Architektur spielt mit schönen Linien: Teilweise Rundbogenfenster, hohe Giebelräume bringen Licht und Charakter ins Haus. Zwei Zimmer im Obergeschoss und auch das Treppenhaus besitzen ein großes Rundbogenfenster, Wände in harmonisch aufeinander abgestimmten Farbtönen und einen warmen Holzboden, wodurch die hohen Räume fast atelierhaft wirken, eine zutiefst harmonische Wirkung entfalten.

Die beiden Bäder sind hochwertig ausgestattet, im Obergeschoss mit Elementen von Villeroy & Boch. Das Bad verbindet klassische helle Fliesen, einen Waschtisch auf Säule, Badewanne



und dezente warme Akzente zu einem zeitlosen, gepflegten Bild. Fußbodenheizung und Zentralheizung sorgen im ganzen Haus für gleichmäßige Wärme; elektrische Rollläden mit programmierbarer Zeitsteuerung lassen sich individuell und per App programmieren.

Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern, Sicherheitsfenster mit einbruchhemmender Verglasung, abschließbare Griffe, Vollholz-Haustür, einbruchhemmende Außentüren und Schließanlage unterstreichen den geschützten Charakter. Netzwerkverkabelung in den Wohnräumen, Starkstrom in Keller und Garage sowie eine 8.500-Liter-Zisterne ergänzen den Komfort. Auch die Garage könnte ausgebaut werden; eine weitere Bebauung auf dem Grundstück ist ebenfalls denkbar.

Sofort verfügbar, ruhig gelegen und mit spürbarer Sorgfalt gestaltet, empfängt dieses Anwesen seine Bewohner mit Großzügigkeit, Privatheit und einem Garten, der jeden Tag ein wenig weiteratmet.

**Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar**

## **Ausstattung und Details**

**Massivbaustein mit Klimastein Liapor**

**Veranda mit ca. 32 m<sup>2</sup> & 3 Terrassen mit ca. 42 m<sup>2</sup>**

**Küche mit Kochinsel und großzügigem Essbereich**

**Küche von der Firma Schüller, Front massive Esche lackiert, Korpus aus Echtholzfurnier**

**Wohn- & Esszimmer mit Grundofen aus Kacheln**

**Teilweise Rundbogenfenster**

**Zisterne 8.500l**

**Einfriedung mit schmiedeeisernen Elementen kombiniert mit Rotbuchenhecke**

**Massives Hoftor mit elektrischem Antrieb**

**Garten als parkähnliche Anlage gestaltet, kaum einsehbar von außen**

**Keine unmittelbare Nachbarschaft**

**Fußbodenheizung**

**Rollläden elektrisch mit programmierbarer Zeitsteuerung auch individuell regelbar und auch via App programmierbar**

**Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern**

**Netzwerkverkabelung in den einzelnen Wohnräumen**

**Starkstromanschluss in Keller & Garage**

**Sicherheitsfenster mit einbruchhemmender Verglasung und abschließbaren**

**Sicherheitsgriffen**

**Haustür aus Vollholz, alle Außentüren einbruchhemmende Sicherheitstüren - Schließanlage**

**Obergeschoss massive Eichendielenböden geölt und aufpoliert**

**Erdgeschoss hochwertige Fliesen der Firma Casa-Dolce-Casa Italien**

**Badezimmer Obergeschoss hochwertig von Villeroy & Boch ausgestattet, Einbauten aus Kirschholz massiv**

**Hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel**

**Hochwertige & einzigartige Immobilie**

**Im Obergeschoss beeindrucken alle Zimmer durch eine großzügige Raumhöhe**

**Weitere Bebauung auf dem Grundstück denkbar**

**Ausbau der Garage möglich**

**Sofort verfügbar**

**Liebevoll und exklusiv gestaltet**

**Landhausvilla**

**Terrasse, ruhige Lage - besonderes Anwesen**



**Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar**

## Alles zum Standort

Weimar (Lahn) besticht als charmante Gemeinde in Hessen durch ihre ruhige, naturnahe Lage und eine überschaubare Einwohnerzahl von rund 7.240 Menschen. Die ausgewogene Altersstruktur und das ländlich-suburbane Flair schaffen eine behagliche Atmosphäre, die besonders Familien ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet. Die überschaubare Größe der Gemeinde ermöglicht eine enge Gemeinschaft und eine stabile Wohnqualität, die von einer soliden Infrastruktur getragen wird. Hier finden Familien die ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die umliegenden Regionen.

In Weimar (Lahn) erwartet Sie ein familienfreundliches Umfeld, das durch seine ruhigen Wohngebiete und die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht. Die Gemeinde bietet zahlreiche Spielplätze und Sportvereine, die Kindern und Jugendlichen Raum für Bewegung und Gemeinschaft schenken. So sind beispielsweise der Schützenverein Niederweimar und der Sportverein SG Niederweimar/Haddamshausen in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie mehrere gepflegte Spielplätze und Parks, die zu unbeschwerten Stunden im Freien einladen. Das Bürgerhaus Niederweimar mit seiner Sporthalle ergänzt das Freizeitangebot ideal und fördert das soziale Miteinander.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung: Kindergärten wie die Evangelische Krippe und die Kindergruppe Fliegenpilz sind in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso die Grundschule Niederweimar, die eine verlässliche und hochwertige Grundversorgung garantiert. Darüber hinaus bieten weiterführende Schulen in der näheren Umgebung zusätzliche Perspektiven für eine umfassende schulische Entwicklung. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Arztpraxen, eine Kinderarztpraxis sowie Apotheken in fußläufiger Entfernung hervorragend gewährleistet. So ist die Praxis Waldemar Czaja nur fünf Minuten zu Fuß entfernt, und auch die Apotheke am Weinberg erreichen Sie in etwa acht Minuten bequem zu Fuß. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in sieben bis acht Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Niederweimar in zwölf Minuten Fußweg sichergestellt, was den Alltag für Familien besonders erleichtert.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab: Gemütliche Cafés und Restaurants wie das Seepark-Restaurant oder das Roll-In sind in circa zehn Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu entspannten Familienausflügen ein. Einkaufsmöglichkeiten wie der EDEKA Kempf und Aldi sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag.

Diese ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen, umfassender Infrastruktur und

**vielfältigen Freizeitangeboten macht Weimar (Lahn) zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier können Sie gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche Zukunft in einem harmonischen und lebendigen Umfeld gestalten.**



**Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Objektnummer: 26064018 - 35096 Weimar**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser**

---

**Steinweg 7, 35037 Marburg**  
**Tel.: +49 6421 - 69 07 72 0**  
**E-Mail: [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**