

Weimar / Niederweimar

A green paradise with breathtaking panoramic views

Property ID: 23064016A



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 535.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 208 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.382 m²

Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

At a glance

Property ID	23064016A	Purchase Price	535.000 EUR
Living Space	ca. 208 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1967	Usable Space	ca. 63 m ²
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Built-in kitchen

Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electro	Final Energy Demand	271.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.06.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

The property



Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

The property



Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

The property



Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

The property



Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

The property



Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

The property



Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

The property



Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

The property



Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 IN THE WORLD

www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

A first impression

Live amidst your own natural haven on the outskirts of Niederweimar, near the forest. The unobstructed panoramic views from this property convey a feeling of freedom and expansiveness. The property offers you and your family ample space on two floors to realize your dreams. With its three separate entrances, it also offers the possibility of dividing the property into up to three independent living units. It is therefore ideally suited as a multi-generational home or for renting out and using individual units. With its wheelchair-accessible modifications (platform lift, stairlift, ramp), which are easily reversible if not needed, the house is also well-suited for residents with mobility impairments. The property is vacant and available at short notice! The house was solidly built in 1967. The main entrance leads to the main apartment. Living, sleeping, kitchen, and bathroom rooms are all accessible on one floor. Let's begin our tour of the property: From the main entrance, you pass through the vestibule and a small hallway with a guest toilet to reach the large, light-filled entrance hall, the central area of the main apartment, which offers 154 m² of living space. Directly adjacent to the entrance hall are the living room, a study, and the large kitchen with an integrated pantry. Floor-to-ceiling glazed sliding doors from the living room and entrance hall lead to the heated conservatory with access to the garden. A side hallway leads to the private area of the floor, comprising three further rooms (a master bedroom and two children's bedrooms) and a bathroom with natural light. This bathroom features a spacious, wheelchair-accessible shower cubicle, a disabled-accessible toilet, and an additional shower. A staircase (with a stairlift) leads from the entrance hall to the basement. There you will find a large, bright utility room with a separate, naturally cool storage cellar. The long, bright hallway leads to further basement rooms with a separate exit, whose external staircase is also equipped with a stairlift. From this exit, one can also directly access the rear entrance of the garage or the garden. The basement hallway leads to the large sauna area with a small adjoining room; from there, to the

self-contained apartment with approximately 54 m² of living space (2 rooms, kitchen, shower room with toilet). This unit also has a separate entrance. Separate use/rental of this unit is possible. A guest room completes the living space on the basement level. The garden is largely equipped with wheelchair-accessible paths. With its greenhouse, several garden sheds and seating areas, as well as its mature trees, it offers much to delight nature lovers. Children and pets have wonderful opportunities to play and run around. A green oasis with unobstructed views of the Lahn Valley, where the design possibilities are virtually limitless.

Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Details of amenities

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)

Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

All about the location

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.

Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Other information

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.

Property ID: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 7, 35037 Marburg

Tel.: +49 6421 - 69 07 72 0

E-Mail: marburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com