

**Weimar / Niederweimar**

## **Un paraíso verde con impresionantes vistas panorámicas.**

**Número de propiedad: 23064016A**



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

**PRECIO DE COMPRA: 535.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 208 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.382 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 23064016A                                      |
| Superficie habitable | ca. 208 m <sup>2</sup>                         |
| Habitaciones         | 9                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1967                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 535.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 63 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Sauna, Cocina empotrada                       |

Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## Datos energéticos

| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Electro                                   | Demanda de energía final                            | 271.40 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 04.06.2033                                | Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Fuente de energía                   | Eléctrica                                 | Año de construcción según el certificado energético | 1967                   |

Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propiedad



Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propiedad



Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propiedad



Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propiedad



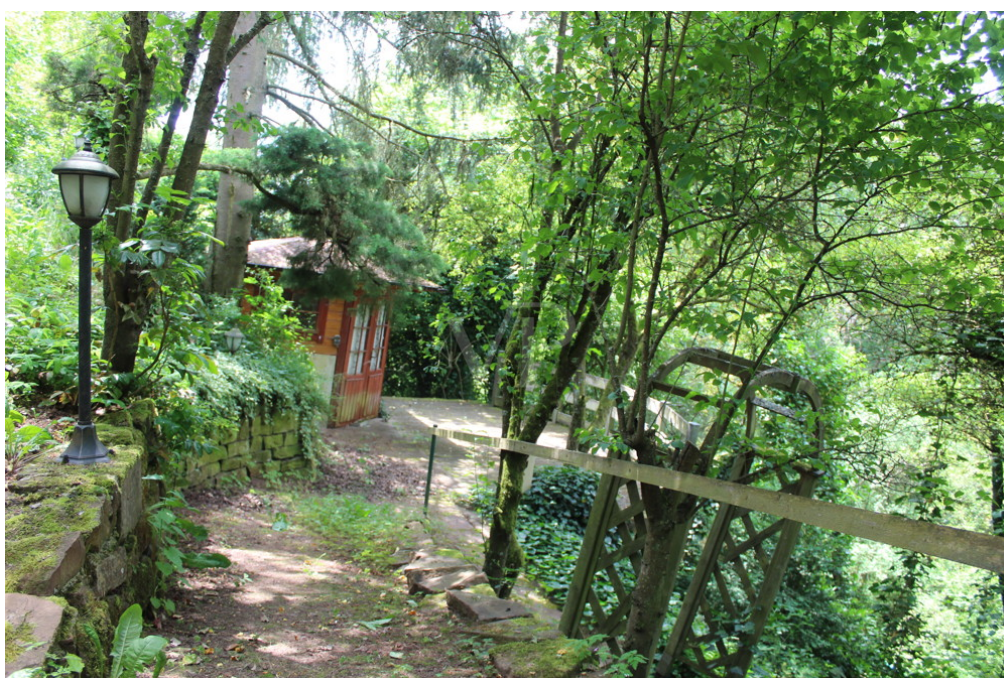
Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propiedad



Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propiedad



Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propiedad



Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propiedad



Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Una primera impresión

Viva en un paraíso natural a las afueras de Niederweimar, cerca del bosque. Las vistas panorámicas despejadas desde esta propiedad transmiten una sensación de libertad y amplitud. La propiedad le ofrece a usted y a su familia un amplio espacio en dos plantas para hacer realidad sus sueños. Con tres entradas independientes, también ofrece la posibilidad de dividir la propiedad en hasta tres viviendas independientes. Por lo tanto, es ideal como vivienda multigeneracional o para alquilar y utilizar unidades individuales. Gracias a sus modificaciones adaptadas para sillas de ruedas (plataforma salvaescaleras, salvaescaleras, rampa), fácilmente reversibles si no se necesitan, la casa también es ideal para residentes con movilidad reducida. ¡La propiedad está vacía y disponible a corto plazo! La casa fue construida sólidamente en 1967. La entrada principal conduce al apartamento principal. El salón, el dormitorio, la cocina y el baño son accesibles en una sola planta. Comencemos nuestro recorrido por la propiedad: Desde la entrada principal, a través del vestíbulo y un pequeño pasillo con aseo de invitados, se llega al amplio y luminoso recibidor, la zona central del apartamento principal, que ofrece 154 m<sup>2</sup> de espacio habitable. Junto al recibidor se encuentran el salón, un estudio y la amplia cocina con despensa integrada. Unas puertas correderas acristaladas de suelo a techo desde el salón y el recibidor conducen al invernadero climatizado con acceso al jardín. Un pasillo lateral conduce a la zona privada de la planta, compuesta por tres habitaciones más (un dormitorio principal y dos dormitorios infantiles) y un baño con luz natural. Este baño cuenta con una amplia cabina de ducha adaptada para sillas de ruedas, un aseo adaptado para personas con movilidad reducida y una ducha adicional. Una escalera (con salvaescaleras) conduce desde el recibidor al sótano. Allí encontrará un amplio y luminoso lavadero con un trastero independiente y fresco. El largo y luminoso pasillo conduce a otras habitaciones del sótano con salida independiente, cuya escalera exterior también está equipada con salvaescaleras. Desde esta salida, también se puede acceder directamente a la entrada trasera del garaje o al jardín. El pasillo del sótano conduce a la amplia zona de sauna con una pequeña habitación contigua; desde allí, al apartamento independiente de aproximadamente 54 m<sup>2</sup> (2 habitaciones, cocina, baño con ducha y aseo). Esta unidad también tiene entrada independiente. Es posible usarla o alquilarla por separado. Una habitación de invitados completa la superficie habitable en el sótano. El jardín está ampliamente equipado con senderos accesibles para sillas de ruedas. Con su invernadero, varias casetas de jardín y zonas de descanso, así como sus árboles maduros, ofrece mucho para los amantes de la naturaleza. Los niños y las mascotas tienen maravillosas oportunidades para jugar y corretear. Un oasis verde con vistas despejadas al valle del Lahn, donde las posibilidades de diseño son prácticamente ilimitadas.

**Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Detalles de los servicios

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)

**Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Todo sobre la ubicación

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, Wakeboards, 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.

**Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2033.

Endenergiebedarf beträgt 271.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Número de propiedad: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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