

Weimar / Niederweimar

## Un paradis verdoyant offrant des vues panoramiques à couper le souffle.

**CODE DU BIEN: 23064016A**



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PRIX D'ACHAT: 535.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.382 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## En un coup d'œil

|                        |                               |                              |   |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 23064016A                     | Prix d'achat                 | 535.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 208 m <sup>2</sup>        | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Pièces                 | 9                             | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Salles de bains        | 3                             | État de la propriété         | A rénover   |
| Année de construction  | 1967                          | Technique de construction    | massif  |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage | Surface de plancher          | ca. 63 m <sup>2</sup>   |
|                        |                               | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Bloc-cuisine                                 |

**CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Informations énergétiques

| Type de chauffage                          | Chauffage à l'étage | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
|--|---------------------|---|-----------------------------|
| Chauffage                                  | Électro             | Consommation d'énergie                                | 271.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 04.06.2033          | Classement énergétique                                | H                           |
| Source d'alimentation                      | Électrique          | Année de construction selon le certificat énergétique | 1967                        |

CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propriété



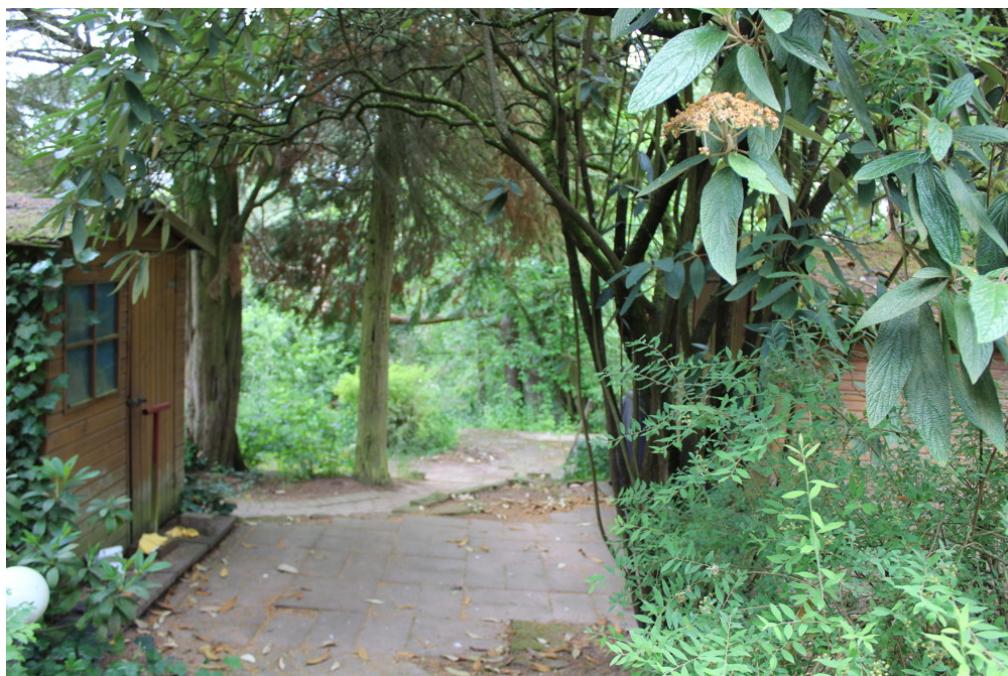
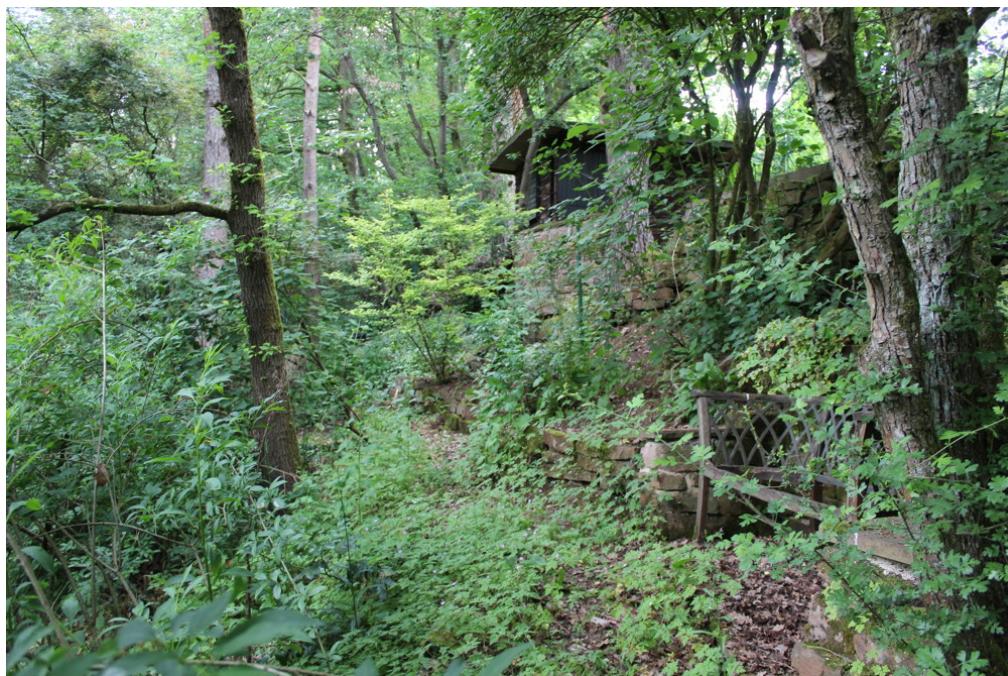
CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propriété



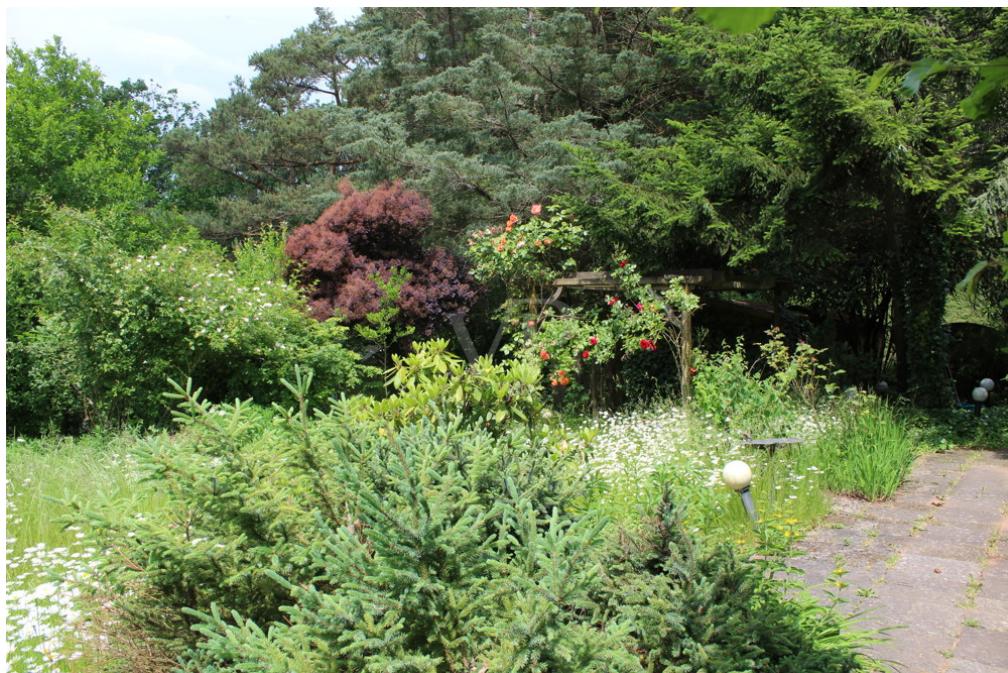
CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propriété



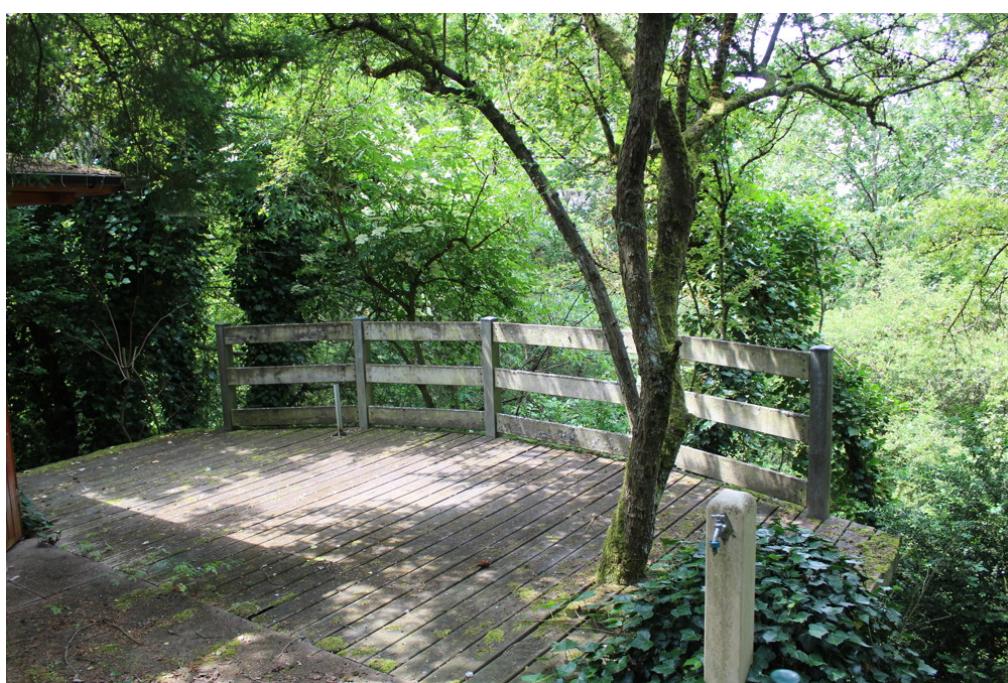
CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propriété



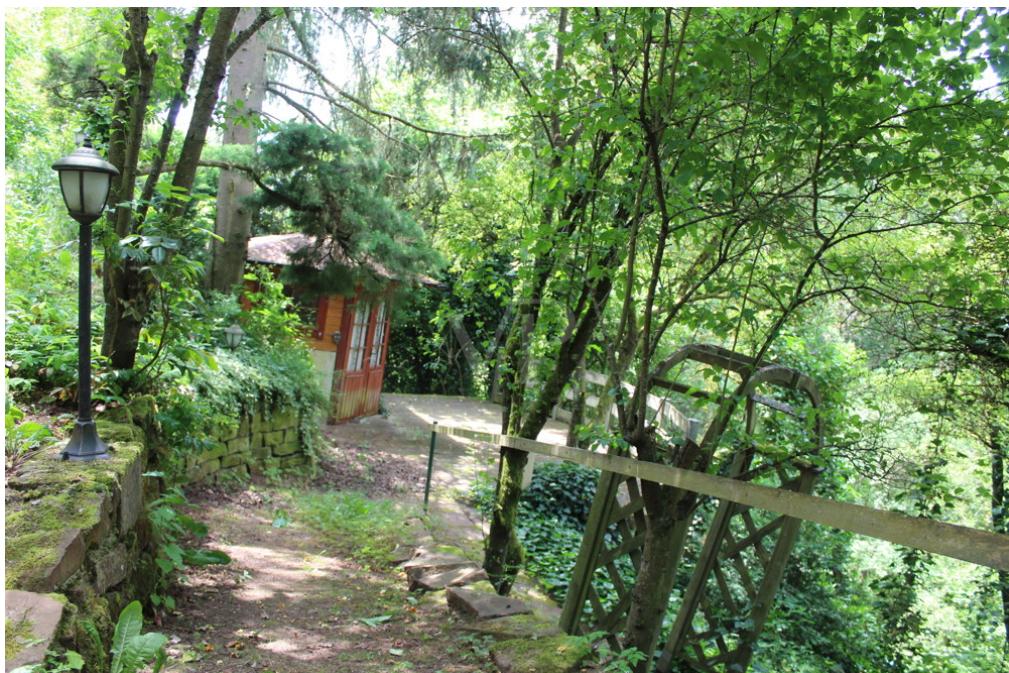
CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propriété



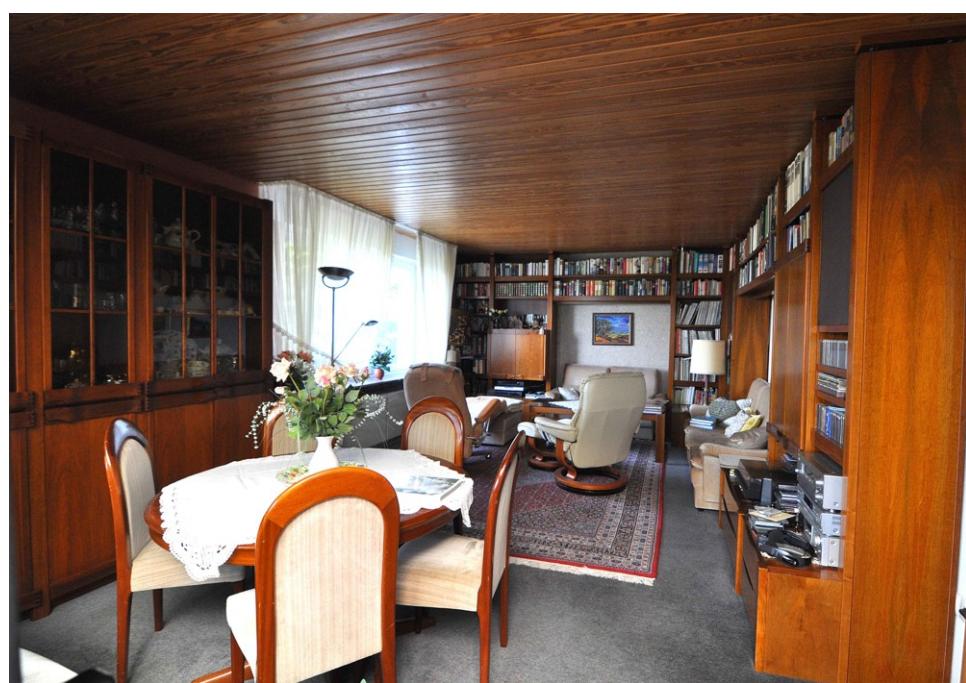
CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propriété



CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

**CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Une première impression

Vivez au cœur d'un havre de paix naturel aux abords de Niederweimar, à proximité de la forêt. La vue panoramique imprenable qu'offre cette propriété procure une sensation de liberté et d'espace. Répartie sur deux niveaux, elle offre à vous et votre famille un espace généreux pour réaliser vos rêves. Grâce à ses trois entrées indépendantes, elle permet également de la diviser en trois logements locatifs distincts. Elle est donc idéale pour une famille multigénérationnelle ou pour la location avec des logements individuels. Adaptée aux personnes à mobilité réduite grâce à ses aménagements pour fauteuils roulants (plateforme élévatrice, monte-escalier, rampe), facilement démontables si nécessaire, la maison est également parfaitement adaptée aux personnes à mobilité réduite. La propriété est libre et disponible rapidement ! Construite en 1967, cette maison robuste dispose d'une entrée principale donnant sur l'appartement principal. Salon, chambre, cuisine et salle de bain sont accessibles de plain-pied. Commençons la visite de la propriété : depuis l'entrée principale, on traverse un vestibule et un petit couloir avec toilettes invités pour accéder au vaste hall d'entrée baigné de lumière, pièce centrale de l'appartement principal, offrant 154 m<sup>2</sup> de surface habitable. Attenants au hall d'entrée se trouvent le salon, un bureau et la grande cuisine avec cellier intégré. Des baies vitrées coulissantes, du sol au plafond, s'ouvrent depuis le salon et le hall d'entrée sur la véranda chauffée donnant sur le jardin. Un couloir latéral dessert l'espace privé de l'étage, comprenant trois autres pièces (une suite parentale et deux chambres d'enfants) et une salle de bains avec lumière naturelle. Cette salle de bains est équipée d'une cabine de douche spacieuse et accessible aux personnes à mobilité réduite, de toilettes adaptées et d'une douche supplémentaire. Un escalier (avec monte-escalier) mène du hall d'entrée au sous-sol. On y trouve une grande buanderie lumineuse avec une cave séparée, naturellement fraîche. Le long couloir lumineux dessert d'autres pièces du sous-sol avec une sortie indépendante, dont l'escalier extérieur est également équipé d'un monte-escalier. Depuis cette sortie, on accède directement à l'entrée arrière du garage ou au jardin. Le couloir du sous-sol dessert un grand espace sauna avec une petite pièce attenante, puis un appartement indépendant d'environ 54 m<sup>2</sup> (deux pièces, une cuisine et une salle d'eau avec WC). Cet appartement dispose également d'une entrée séparée et peut être loué séparément. Une chambre d'amis complète l'espace de vie au sous-sol. Le jardin est en grande partie aménagé avec des allées accessibles aux personnes à mobilité réduite. Avec sa serre, ses abris de jardin, ses espaces de détente et ses arbres matures, il ravira les amoureux de la nature. Enfants et animaux domestiques pourront s'y amuser en toute liberté. Véritable oasis de verdure offrant une vue imprenable sur la vallée de la Lahn, il ouvre un champ de possibilités d'aménagement quasi illimité.

**CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Détails des commodités

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)

**CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Tout sur l'emplacement

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 ausgebauter 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



VON POLL  
REAL ESTATE

hohe Lebensqualität.

**CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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