

**Weimar / Niederweimar**

???? ?????????????? ?????????????? ?? ??????????????  
???????????????? ???

**Αριθμός ακινήτου: 23064016A**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 535.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 208 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.382 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

?? ??? ??????

?????? ????????	23064016A	???? ??????	535.000 EUR
??????????	ca. 208 m <sup>2</sup>	?????	???????????
???????	9	????????????	???????????????
?????????	3	???????????	<b>Käuferprovision</b> beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	1967	????????? ????????????	???????
????? ????????????	1 x ????????????	?????????????????????	ca. 63 m <sup>2</sup>
??????	?????????????, 1 x ???????	?????	???????, WC ???????????, ??????, ???????????????
		???????	???????

Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

?????????? ?

?????????	???????? ?	????????????	BEDARF
?????????	?????????	?????????	
???? ?	???????	?????? ?	271.40 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????	04.06.2033	?????????	
????????????		?????????	H
?????? ?		?????????	
???? ?	?????????	?????????	1967
		?????? ? ?	
		?????????	
		????????????	

Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

?? ???????



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

Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## ???

????? ??? ????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? Niederweimar, ?????? ??? ??????. ?  
????????????? ?????????????? ??? ??? ????? ?? ????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ???  
?????????. ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?? ???  
????????? ??? ?? ?????????????????????? ?? ?????????? ????. ?? ??? ?????? ?????????????? ?????????? ???,  
????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?? ??? ??? ?????? ??????????????  
????????? ??????????????. ??????????, ?????? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????? ?????? ? ???  
????????????? ??? ?????? ?????????????? ??????????. ?? ??? ?????????????????? ??? ?????? ??????????????  
?? ?????????????? ?????????? (????????????????? ??????????????, ?????????????????? ??????, ??????), ??  
????????? ?????? ?????????? ?????????????????? ??? ??? ??????????????????, ?? ?????? ?????? ?????????? ??????????  
????? ?????????????? ?? ?????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????? ?????? ??? ?????????????? ?? ??????????  
????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????????? ?????? ?? 1967. ? ?????? ?????????? ?????????? ??? ??????  
?????????????. ?? ?????????? ?????????????????, ?????????????????, ?????????? ??? ?????????? ?????? ???  
????????????????? ?? ?????? ??????. ?? ?????????????????? ??? ?????????????? ??? ??? ??????????. ??? ??? ??????  
?????????, ?????????? ??? ??? ?????????????? ??? ??? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ??  
????????? ??? ?????????, ?????????? ??? ??????????, ??? ?????????????? ?????? ??? ?????? ??????????????????  
?? ?????? ?????????????? 154 ?.?. ?????? ??????????????. ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??????????????  
?? ?????????, ??? ?????????? ??? ? ?????????? ?????????? ?? ?????????????????? ??????????. ?? ?????????????  
????????? ??? ?? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????? ?????????? ??????????  
????? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ??????. ?????? ?????????????? ?????????????? ??????  
????? ?????????????? ?????? ??? ?????????, ??? ?????????????????? ?????? ?????????????? ?????????? (????? ??????  
????????????????? ??? ??? ?????????? ??????????????????) ??? ??? ?????????? ?? ?????????? ????. ?????? ?? ?????????  
????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????? ??????????????, ??? ??????????  
????????????????? ?? ?????? ?? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ??????. ??? ?????? (?? ??????????????????)  
????????? ??? ?? ??? ?????????????? ??? ??????????. ?????? ?? ?????????? ??? ?????????, ?????????? ??????????????  
????????? ?? ??????????????, ?????????? ?????????? ?????????? ??????????????????. ? ??????, ??????????  
????????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ??? ?????????????? ?? ?????????????? ??????, ? ??????????  
????????? ??? ?????? ?????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ? ??? ??????. ? ?????????????? ???  
????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????????????? ??????????. ??? ?????, ??? ?????????????  
????????????????? ?? ?????????? 54 ?.?. ?????? ?????????????? (2 ?????????, ?????????, ?????? ?? ?????????????).  
????? ? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????????????? ??????. ?????? ?????????? ? ??????????????  
?????????/????????????? ?????? ??? ??????????. ??? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ??? ?????  
????????????? ??? ??????????. ? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ?? ??????????????  
????????????????? ??? ?????????????? ??????????????. ?? ?? ?????????????????, ?? ?????? ?????????????? ?????? ??? ??????  
????????? ?????????????????, ?????? ??? ?? ?????? ?????????? ???, ?????????????? ?????? ??? ?? ?????????????????  
????? ?????????? ??? ??????. ?? ?????????? ??? ?? ?????????????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ??  
????????? ??? ?? ?????????? ??????????. ??? ?????????? ?????? ?? ?????????????????? ??? ?????? ?????????? Lahn,

???? ?? ??????????? ?????????? ????? ?????? ???????????????.

**Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

**?????????????? ???? ??????????**

**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)**

**Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

**???** **???** **???** **???????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

**????? ????????????**

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

**?????????? ???? ???????????**

?? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

**Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser**

---

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

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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