

Weimar / Niederweimar

Ένας καταπράσινος παράδεισος με εκπληκτική πανοραμική θέα

Αριθμός ακινήτου: 23064016A



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 535.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 208 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.382 m²

Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	23064016A	Τιμή αγοράς	535.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 208 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	9	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
τουαλέτα	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1967	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 63 m ²
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρο	Τελική ζήτηση ενέργειας	271.40 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	04.06.2033	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρικό	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1967

Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Μια πρώτη εντύπωση

Ζήστε στο δικό σας φυσικό καταφύγιο στα περίχωρα του Niederweimar, κοντά στο δάσος. Η ανεμπόδιστη πανοραμική θέα από αυτό το ακίνητο αποπνέει μια αίσθηση ελευθερίας και έκτασης. Το ακίνητο προσφέρει σε εσάς και την οικογένειά σας άφθονο χώρο σε δύο ορόφους για να πραγματοποιήσετε τα όνειρά σας. Με τις τρεις ξεχωριστές εισόδους του, προσφέρει επίσης τη δυνατότητα διαίρεσης του ακινήτου σε έως και τρεις ανεξάρτητες μονάδες διαβίωσης. Επομένως, είναι ιδανικό ως κατοικία για πολλές γενεές ή για ενοικίαση και χρήση μεμονωμένων μονάδων. Με τις τροποποιήσεις που είναι προσβάσιμες σε αναπηρικά αμαξίδια (ανελκυστήρας πλατφόρμας, ανελκυστήρας σκάλας, ράμπα), οι οποίες είναι εύκολα αναστρέψιμες εάν δεν χρειάζονται, το σπίτι είναι επίσης κατάλληλο για κατοίκους με κινητικά προβλήματα. Το ακίνητο είναι κενό και διαθέσιμο σε σύντομο χρονικό διάστημα! Το σπίτι χτίστηκε γερά το 1967. Η κύρια είσοδος οδηγεί στο κυρίως διαμέρισμα. Τα δωμάτια καθιστικού, υπνοδωματίου, κουζίνας και μπάνιου είναι όλα προσβάσιμα σε έναν όροφο. Ας ξεκινήσουμε την περιήγησή μας στο ακίνητο: Από την κύρια είσοδο, περνάτε από τον προθάλαμο και ένα μικρό διάδρομο με τουαλέτα επισκεπτών για να φτάσετε στο μεγάλο, φωτεινό χολ εισόδου, τον κεντρικό χώρο του κυρίως διαμερίσματος, το οποίο προσφέρει 154 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Ακριβώς δίπλα στο χολ εισόδου βρίσκονται το σαλόνι, ένα γραφείο και η μεγάλη κουζίνα με ενσωματωμένο ντουλάπι. Οι συρόμενες πόρτες από το δάπεδο μέχρι την οροφή με τζάμια από το σαλόνι και το χολ εισόδου οδηγούν στο θερμαινόμενο θερμοκήπιο με πρόσβαση στον κήπο. Ένας πλευρικός διάδρομος οδηγεί στον ιδιωτικό χώρο του ορόφου, που περιλαμβάνει τρία επιπλέον δωμάτια (ένα κυρίως υπνοδωμάτιο και δύο παιδικά υπνοδωμάτια) και ένα μπάνιο με φυσικό φως. Αυτό το μπάνιο διαθέτει μια ευρύχωρη καμπίνα ντους προσβάσιμη σε αναπηρικά αμαξίδια, μια τουαλέτα προσβάσιμη σε άτομα με αναπηρία και ένα επιπλέον ντους. Μια σκάλα (με ανελκυστήρα) οδηγεί από το χολ εισόδου στο υπόγειο. Εκεί θα βρείτε ένα μεγάλο,

φωτεινό βοηθητικό δωμάτιο με ξεχωριστό, φυσικά δροσερό υπόγειο αποθήκευσης. Ο μακρύς, φωτεινός διάδρομος οδηγεί σε επιπλέον δωμάτια του υπογείου με ξεχωριστή έξοδο, η εξωτερική σκάλα των οποίων είναι επίσης εξοπλισμένη με ανελκυστήρα. Από αυτήν την έξοδο, μπορεί κανείς να έχει άμεση πρόσβαση στην πίσω είσοδο του γκαράζ ή του κήπου. Ο διάδρομος του υπογείου οδηγεί στη μεγάλη σάουνα με ένα μικρό διπλανό δωμάτιο. Από εκεί, στο αυτόνομο διαμέρισμα με περίπου 54 τ.μ. χώρου διαβίωσης (2 δωμάτια, κουζίνα, ντους με τουαλέτα). Αυτή η μονάδα διαθέτει επίσης ξεχωριστή είσοδο. Είναι δυνατή η ξεχωριστή χρήση/ενοικίαση αυτής της μονάδας. Ένα δωμάτιο επισκεπτών συμπληρώνει τον χώρο διαβίωσης στο υπόγειο. Ο κήπος είναι σε μεγάλο βαθμό εξοπλισμένος με μονοπάτια προσβάσιμα από αναπηρικά αμαξίδια. Με το θερμοκήπιο, τα πολλά υπόστεγα κήπου και τους χώρους καθιστικού, καθώς και τα ώριμα δέντρα του, προσφέρει πολλά για να ενθουσιάσει τους λάτρεις της φύσης. Τα παιδιά και τα κατοικίδια έχουν υπέροχες ευκαιρίες να παίξουν και να τρέξουν τριγύρω. Μια πράσινη όαση με ανεμπόδιστη θέα στην κοιλάδα Lahh, όπου οι δυνατότητες σχεδιασμού είναι σχεδόν απεριόριστες.

Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 7, 35037 Marburg

Tel.: +49 6421 - 69 07 72 0

E-Mail: marburg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com