

Weimar / Niederweimar

Zöld paradicsom lélegzetelállító panorámával

VP azonosító: 23064016A



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 535.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 208 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.382 m²

VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Áttekintés

| | | | |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|---|
| VP azonosító | 23064016A | Vételár | 535.000 EUR |
| Hasznos lakótér | ca. 208 m ² | Ház | Családi ház |
| Szobák | 9 | Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Fürdoszobák | 3 | Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Építés éve | 1967 | Hasznos terület | ca. 63 m ² |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs | Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Szauna, Beépített konyha |

VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Áttekintés: Energia adatok

| Futési rendszer | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
|--|----------------------------|---|-----------------------------|
| Energiaforrás | Elektro | Teljes energiaigény | 271.40 kWh/m ² a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 04.06.2033 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H |
| Energiaforrás | Elektromosság | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1967 |

VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Az ingatlan



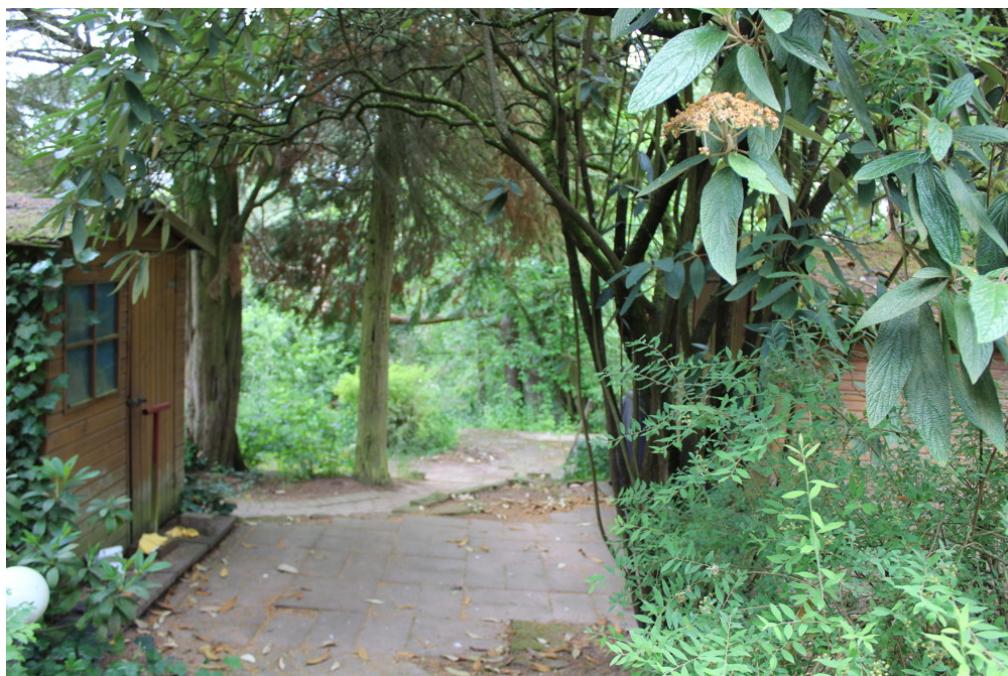
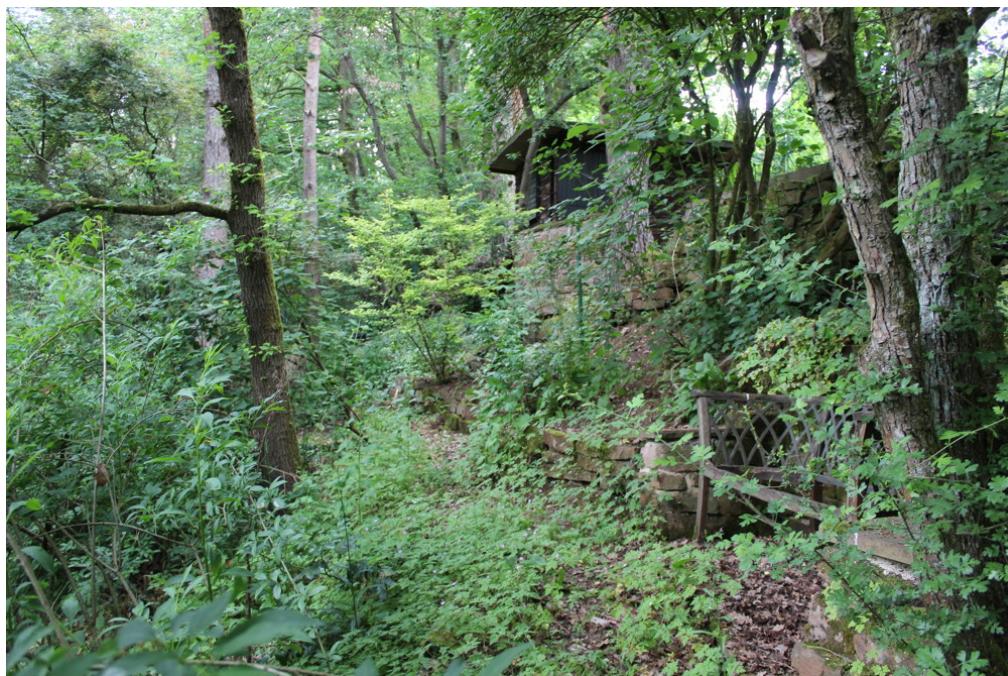
VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Az ingatlan



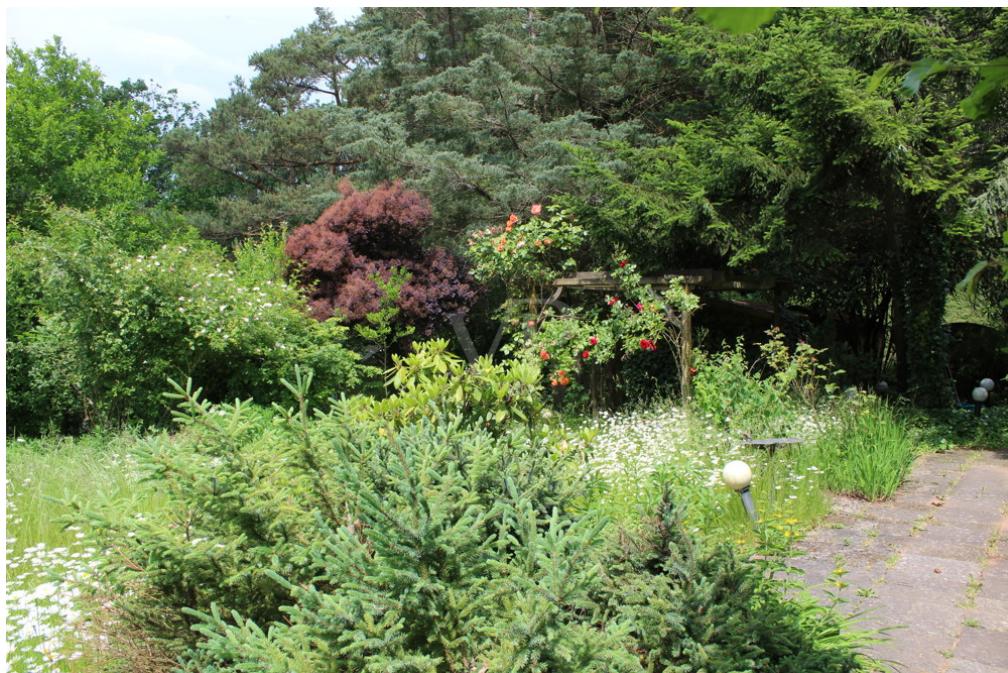
VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Az ingatlan



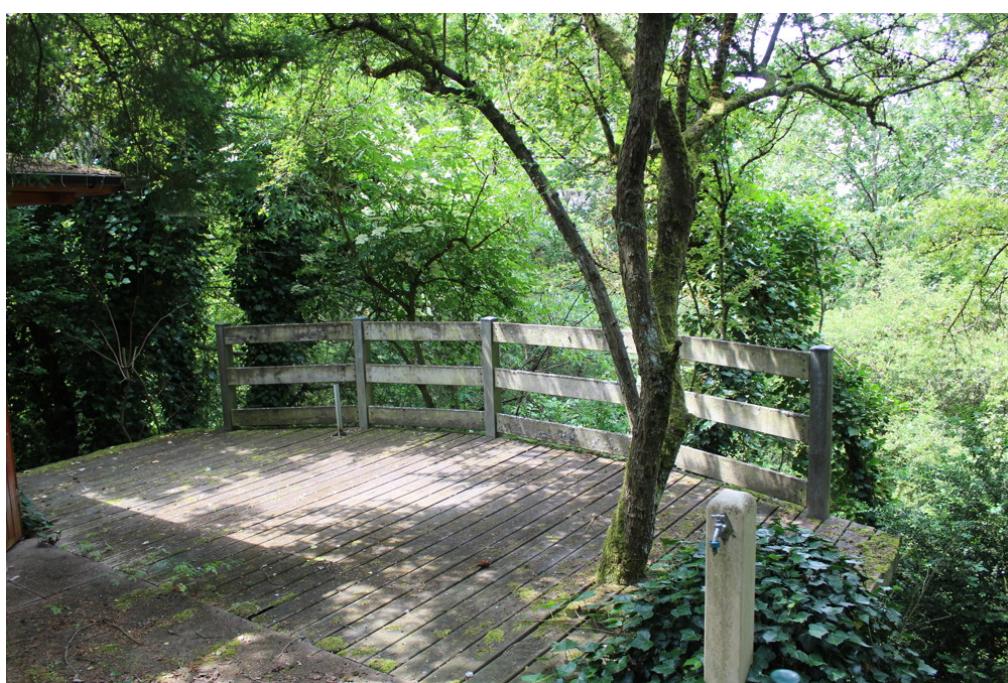
VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Az ingatlan



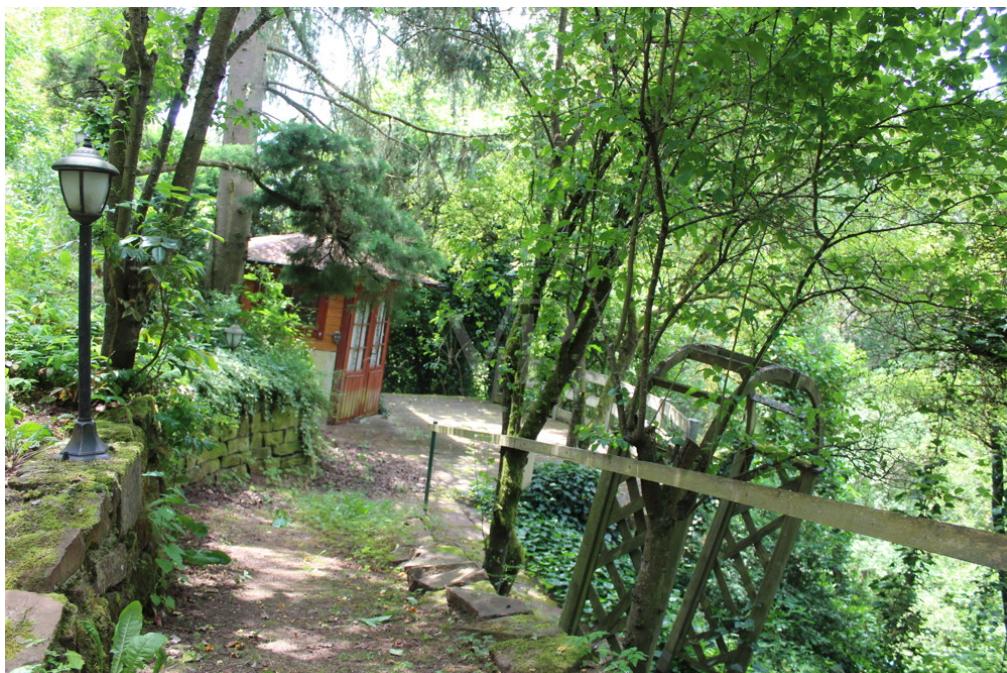
VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Az ingatlan



VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Az ingatlan



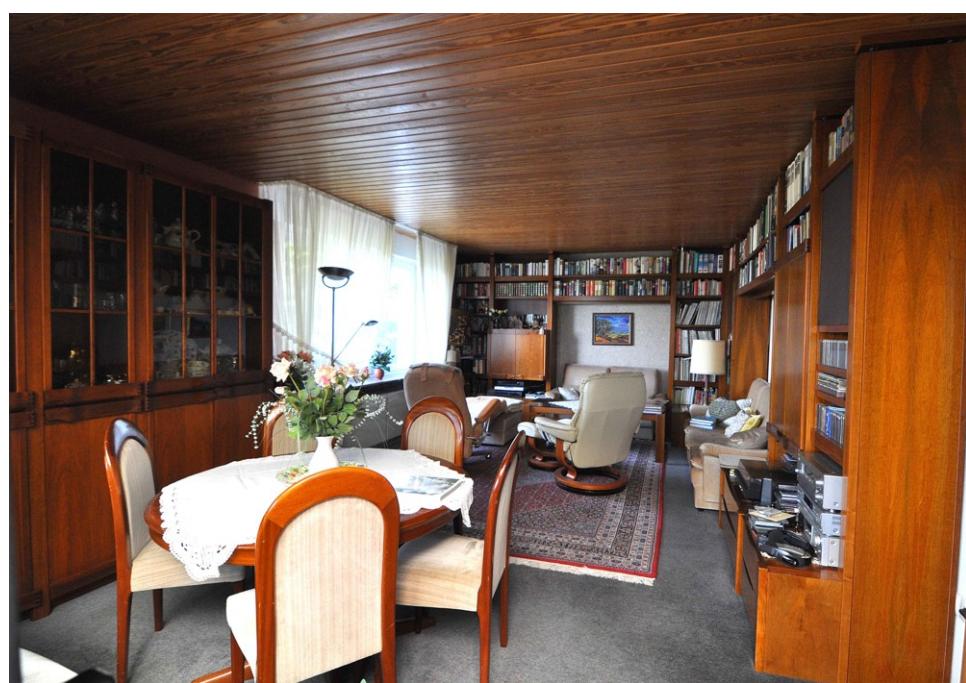
VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Az ingatlan



VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Az ingatlan



VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Az ingatlan



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

VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Az elso benyomás

Éljen saját természeti menedékében Niederweimar külvárosában, az erdo közelében. Az ingatlanról nyíló akadálytalan panoráma a szabadság és a tágasság érzetét kelti. Az ingatlan két szintenboséges teret kínál Önnek és családjának álmai megvalósításához. Három külön bejáratával akár három független lakóegységre is felosztható. Ezért ideális többgenerációs otthonként, vagy egyedi egységek bérbeadására és használatára. A kerekesszékkel is megközelíthető átalakításoknak (platformlift, lépcsönlift, rámpa) köszönhetően, amelyek könnyen megfordíthatók, a ház mozgáskorlátozottak számára is alkalmas. Az ingatlan üres és rövid idon belül kiköltözhető! A ház masszíván épült 1967-ben. A fobejárat a folakásba vezet. A nappali, a hálószoba, a konyha és a fürdoszoba egy szinten található. Kezdjük az ingatlan megtekintését: A fobejárattól az eloszobán és egy vendégládaival ellátott kis folyosón keresztül jutunk el a nagy, világos eloszobába, a folakás központi részébe, amely 154 m² lakóteret kínál. Az eloszoba közvetlen szomszédságában található a nappali, a dolgozószoba és a nagy konyha beépített kamrával. A nappaliból és az eloszobából padlótól mennyezetig éró üvegezett tolóajtók vezetnek a futött télikertbe, ahonnan a kertbe juthatunk. Egy mellékfolyosó vezet az emelet privát részébe, amely további három szobát (egy fo hálószobát és két gyerekszobát) és egy természetes fénnel megvilágított fürdoszobát foglal magában. Ebben a fürdoszobában egy tágas, kerekesszékkel is megközelíthető zuhanykabin, egy mozgáskorlátozottak számára kialakított WC és egy további zuhanyzó található. Az eloszobából egy lépcso (lépcsönlifttel) vezet a pinceszintre. Ott egy nagy, világos háztartási helyiséggel található külön, természetesen huvös pincével. A hosszú, világos folyosó további pincehelyiségekbe vezet, külön kijáratossal, amelyek különböző lépcsoháza szintén lépcsönlifttel van felszerelve. Errol a kijáratról közvetlenül elérhető a garázs vagy a kert hátsó bejárata. Az alagsori folyosó a nagy sauna részlegbe vezet egy kis mellékszobával; onnan pedig a körülbelül 54 m²-es (2 szoba, konyha, zuhanyzós fürdoszoba WC-vel) önálló lakásba. Ennek a lakásnak is külön bejárata van. A lakás külön használata/bérlese lehetséges. Az alagsori szinten egy vendégszoba teszi teljessé a lakóteret. A kert nagy része kerekesszékkel is megközelíthető ösvényekkel van felszerelve. Üvegházával, számos kerti fészerrel és ülosarokkal, valamint érett fáival sok örömet kínál a természet szerelmeseinek. A gyerekeknek és a háziállatoknak csodálatos lehetőségek van játszani és futkározni. Egy zöld oázis akadálytalan kilátással a Lahnvölgyre, ahol a tervezési lehetőségek gyakorlatilag korlátlanok.

VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com