

Weimar / Niederweimar

## Zöld paradicsom lélegzetelállító panorámával

VP azonosító: 23064016A



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

VÉTELÁR: 535.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 208 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.382 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> 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

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)

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Az első benyomás

Éljen saját természeti menedékében Niederweimar külvárosában, az erdő közelében. Az ingatlanról nyíló akadálytalan panoráma a szabadság és a tágasság érzetét kelti. Az ingatlan két szinten bőséges 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 kerekesszékekkel is megközelíthető átalakításoknak (platformlift, lépcsólift, rámpa) köszönhetően, amelyek könnyen megfordíthatók, a ház mozgáskorlátozottak számára is alkalmas. Az ingatlan üres és rövid időn belül kiköltözhető! A ház masszívan épült 1967-ben. A fobjejárat a folakásba vezet. A nappali, a hálószoba, a konyha és a fürdőszoba egy szinten található. Kezdjük az ingatlan megtekintését: A fobjejáratról az elosztóban és egy vendégmosdóval ellátott kis folyosón keresztül jutunk el a nagy, világos elosztóba, a folakás központi részébe, amely 154 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. Az elosztóba közvetlen szomszédságában található a nappali, a dolgozószoba és a nagy konyha beépített kamrával. A nappaliból és az elosztóból padlótól mennyezetig érő üvegezett toloajtók vezetnek a futótt télikertbe, ahonnan a kertbe juthatunk. Egy mellékfolyosó vezet az emelet privát részébe, amely további három szobát (egy fő hálószobát és két gyerekszobát) és egy természetes fénnel megvilágított fürdőszobát foglal magában. Ebben a fürdőszobában egy tágas, kerekesszékekkel is megközelíthető zuhanykabin, egy mozgáskorlátozottak számára kialakított WC és egy további zuhanyzó található. Az elosztóból egy lépcső (lépcsólifttel) vezet a pincészintre. Ott egy nagy, világos háztartási helyiség található külön, természetesen hűvös pincével. A hosszú, világos folyosó további pincehelyiségekbe vezet, külön kijáratokkal, amelyek külső lépcsőháza szintén lépcsólifttel van felszerelve. Errel a kijáratról közvetlenül elérhető a garázs vagy a kert hátsó bejárata. Az alsószintes folyosó a nagy szauna részlegbe vezet egy kis mellékszobával; onnan pedig a körülbelül 54 m<sup>2</sup>-es (2 szoba, konyha, zuhanyzó fürdőszoba WC-vel) önálló lakásba. Ennek a lakásnak is külön bejárata van. A lakás külön használata/bérlése lehetséges. Az alsószintes szinten egy vendégszoba teszi teljessé a lakóteret. A kert nagy része kerekesszékekkel is megközelíthető ösvényekkel van felszerelve. Üvegházával, számos kerti fészkerrel és ülősarokkal, valamint érett fáival sok örömet kínál a természet szerelmeseinek. A gyerekeknek és a háziállatoknak csodálatos lehetőségük van játszani és futkározni. Egy zöld oázis akadálytalan kilátással a Lahn-völgyre, 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 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.

**VP azonosító: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## **További információ / adatok**

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.

**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](mailto:marburg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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