

**Weimar / Niederweimar**

# Un paradiso verde con viste panoramiche mozzafiato

**Codice oggetto: 23064016A**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 535.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.382 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	23064016A	Prezzo d'acquisto	535.000 EUR
Superficie netta	ca. 208 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	9	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	3	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Anno di costruzione	1967	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Superficie lorda	ca. 63 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile

Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo energetico	271.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.06.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La proprietà



Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La proprietà



**Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## La proprietà



**Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## La proprietà



Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La proprietà



Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La proprietà



Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La proprietà



Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La proprietà



Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Una prima impressione

Vivete in un'oasi di natura privata alla periferia di Niederweimar, vicino alla foresta. La vista panoramica ininterrotta di questa proprietà trasmette una sensazione di libertà e ampiezza. La proprietà offre a voi e alla vostra famiglia ampio spazio su due piani per realizzare i vostri sogni. Con i suoi tre ingressi separati, offre anche la possibilità di suddividere la proprietà in un massimo di tre unità abitative indipendenti. È quindi ideale come casa multigenerazionale o per l'affitto e l'utilizzo di singole unità. Grazie alle sue modifiche accessibili alle sedie a rotelle (montacarichi, montascale, rampa), facilmente reversibili se non necessarie, la casa è adatta anche a residenti con difficoltà motorie. L'immobile è libero e disponibile a breve termine! La casa è stata costruita in modo solido nel 1967. L'ingresso principale conduce all'appartamento principale. Soggiorno, camera da letto, cucina e bagno sono tutti accessibili su un unico piano. Iniziamo la nostra visita della proprietà: dall'ingresso principale, si passa attraverso il vestibolo e un piccolo corridoio con un bagno per gli ospiti per raggiungere l'ampio e luminoso atrio d'ingresso, la zona centrale dell'appartamento principale, che offre 154 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Direttamente adiacenti all'atrio d'ingresso si trovano il soggiorno, uno studio e la grande cucina con dispensa integrata. Porte scorrevoli vetrate a tutta altezza dal soggiorno e dall'atrio d'ingresso conducono alla veranda riscaldata con accesso al giardino. Un corridoio laterale conduce alla zona privata del piano, composta da altre tre stanze (una camera da letto principale e due camerette per bambini) e un bagno con luce naturale. Questo bagno dispone di un ampio box doccia accessibile alle sedie a rotelle, un bagno accessibile ai disabili e una doccia aggiuntiva. Una scala (con montascale) conduce dall'atrio d'ingresso al seminterrato. Qui si trova un ampio e luminoso locale di servizio con una cantina separata e naturalmente fresca. Il lungo e luminoso corridoio conduce ad altri locali seminterrati con uscita separata, la cui scala esterna è anch'essa dotata di montascale. Da questa uscita si accede direttamente anche all'ingresso posteriore

del garage o al giardino. Il corridoio del seminterrato conduce all'ampia zona sauna con una piccola stanza adiacente; da lì, all'appartamento indipendente di circa 54 m<sup>2</sup> di superficie abitabile (2 camere, cucina, bagno con doccia e WC). Anche questa unità dispone di un ingresso separato. È possibile l'uso/affitto separato di questa unità. Una camera per gli ospiti completa la superficie abitabile al piano seminterrato. Il giardino è in gran parte attrezzato con sentieri accessibili alle sedie a rotelle. Con la sua serra, diverse casette da giardino e aree salotto, nonché i suoi alberi secolari, offre molto per la gioia degli amanti della natura. Bambini e animali domestici hanno meravigliose opportunità di giocare e correre. Un'oasi verde con vista libera sulla valle del Lahn, dove le possibilità di progettazione sono praticamente illimitate.

**Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Dettagli dei servizi

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)

**Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 23064016A - 35096 Weimar / Niederweimar**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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