

Weimar / Niederweimar

# Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Flair!

Objektnummer: 23064028A



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 686 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23064028A - 35096 Weimar / Niederweimar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23064028A - 35096 Weimar / Niederweimar

## Auf einen Blick

Objektnummer	23064028A
Wohnfläche	ca. 168 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23064028A - 35096 Weimar / Niederweimar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.09.2023	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 23064028A - 35096 Weimar / Niederweimar

## Die Immobilie





Objektnummer: 23064028A - 35096 Weimar / Niederweimar

## Die Immobilie





Objektnummer: 23064028A - 35096 Weimar / Niederweimar

## Die Immobilie





Objektnummer: 23064028A - 35096 Weimar / Niederweimar

## Die Immobilie





Objektnummer: 23064028A - 35096 Weimar / Niederweimar

## Die Immobilie



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**

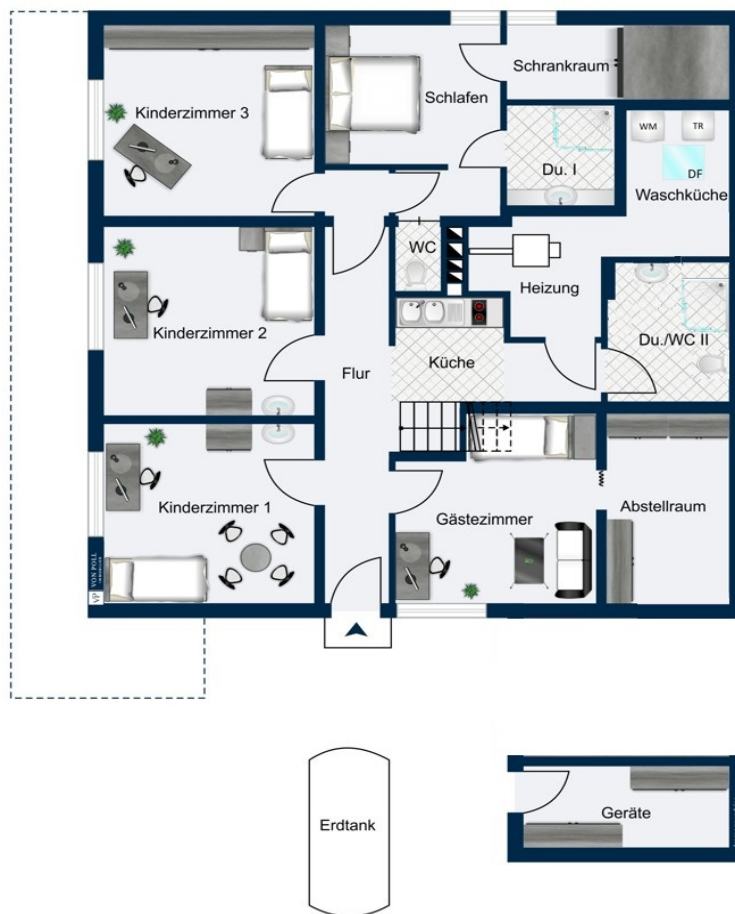
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

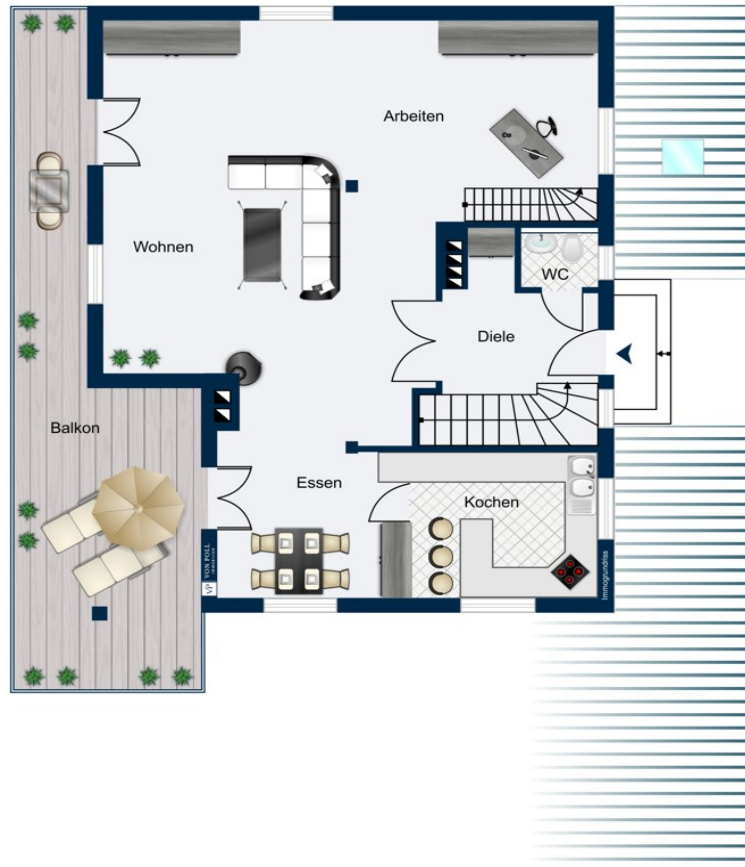
[www.von-poll.com/marburg-biedenkopf](http://www.von-poll.com/marburg-biedenkopf)

Objektnummer: 23064028A - 35096 Weimar / Niederweimar

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23064028A - 35096 Weimar / Niederweimar

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in diesem gepflegten Einfamilienhaus ! Mit einer Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup>, gebaut auf einem großzügigen Grundstück, ist es das ideale Haus für Ihre Familie. Das Haus wurde im Jahr 1981 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der offene Wohnbereich mit Empore. Der Wohnbereich überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemütliche Stunden mit der Familie bietet. Von hier aus gelangt man auf den Balkon mit einem wunderschönen Ausblick, ein ruhiger und windgeschützter Platz zum Verweilen. An kühlen Tagen sorgt der Kaminofen im Wohnbereich für eine wohlige Atmosphäre. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC mit Garderobe sowie eine Küche. Perfekt ergänzt wird der Wohnbereich auf wunderbare Weise durch eine Empore. Der Elternbereich im Untergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer mit einem separaten Ankleideraum sowie einem eigenen WC, einer Dusche und einem Waschbecken. Hier kann man sich zurückziehen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Zudem stehen vier weitere Schlafzimmer zur Verfügung, wodurch genügend Raum für Familie und Gäste geschaffen wird. Das weitere Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und bietet modernen Komfort. Nicht nur das Haus selbst, sondern auch das Grundstück hat einiges zu bieten. Der liebevoll angelegte Garten ist super eingewachsen und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein Doppelcarport bietet Platz für Ihre Fahrzeuge und rundet das Gesamtbild ab. Die Lage in einer Sackgasse verspricht zudem Ruhe und Privatsphäre. Diese besondere Immobilie besticht durch ihre gepflegte Ausstattung und Architektur. Sie steht ab sofort zur Verfügung und bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen. Lassen Sie sich von dieser ansprechenden Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.



Objektnummer: 23064028A - 35096 Weimar / Niederweimar

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus  
Massiv erbaut  
Fußbodenheizung  
Empore im Wohnbereich  
Großzügiger Balkon  
Sehr gute Raumaufteilung  
5 Schlafzimmer  
2 Bäder  
Gäste WC  
Doppelcarport  
Ruhige Lage  
Ausblick  
Schönes eingewachsenes Grundstück  
Besondere Ausstattung

Objektnummer: 23064028A - 35096 Weimar / Niederweimar

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 23064028A - 35096 Weimar / Niederweimar

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2023. Endenergiebedarf beträgt 155.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 23064028A - 35096 Weimar / Niederweimar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf  
E-Mail: [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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