Weimar / Oberweimar

Charaktervolles Einfamilienhaus mit Wintergarten und sonnigem Innenhof

Objektnummer: 26064026



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 389 m²

Objektnummer: 26064026 - 35096 Weimar / Oberweimar

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

Objektnummer: 26064026 - 35096 Weimar / Oberweimar

Auf einen Blick

Objektnummer	26064026
Wohnfläche	ca. 182 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	1
Baujahr	1904
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	275.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26064026 - 35096 Weimar / Oberweimar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 26064026 - 35096 Weimar / Oberweimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26064026 - 35096 Weimar / Oberweimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26064026 - 35096 Weimar / Oberweimar

Die Immobilie

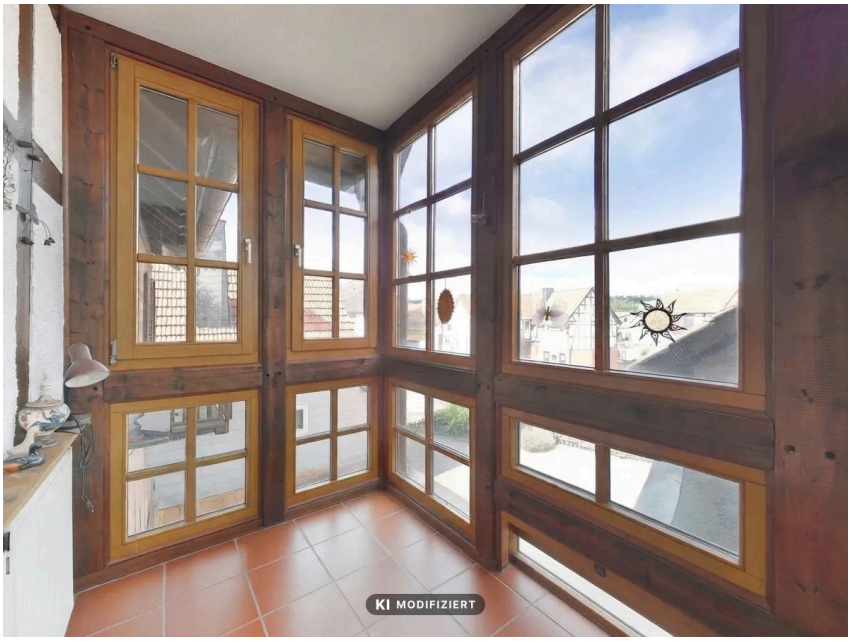




Objektnummer: 26064026 - 35096 Weimar / Oberweimar

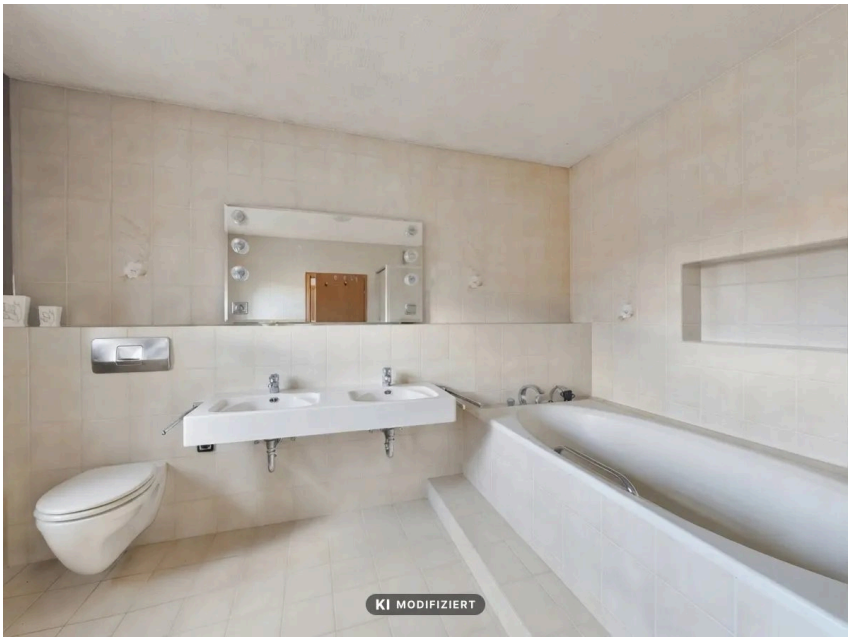
Die Immobilie





Objektnummer: 26064026 - 35096 Weimar / Oberweimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26064026 - 35096 Weimar / Oberweimar

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

Objektnummer: 26064026 - 35096 Weimar / Oberweimar

Grundrisse



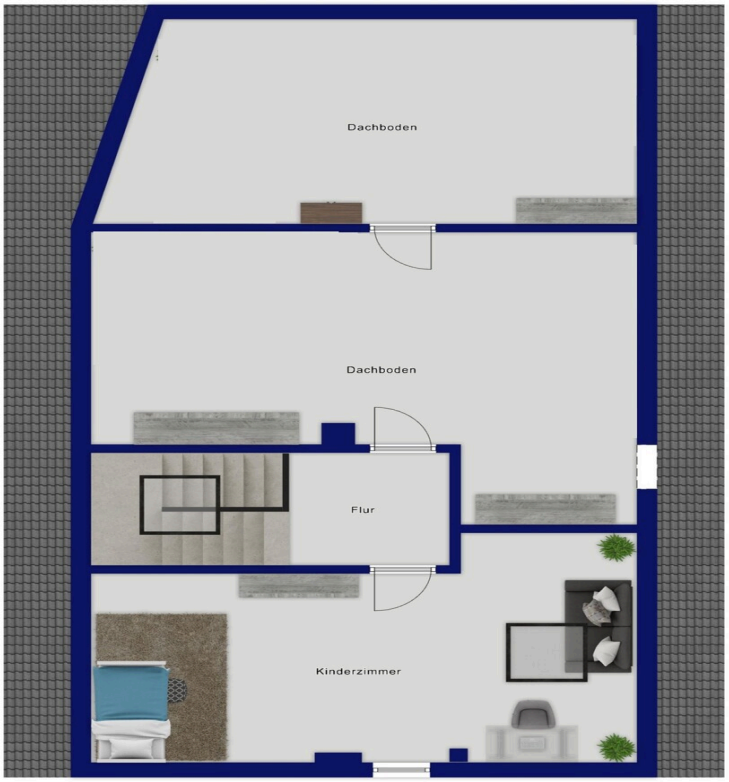
Kopiervorlage, nicht maßstäblich



Rigendplan, nicht maßstäblich



Skizzenplan, nicht maßstäblich



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: 26064026 - 35096 Weimar / Oberweimar

Ein erster Eindruck

Charakter und Charme greifen in diesem Haus nahtlos ineinander. Das Einfamilienhaus im Ortskern steht auf einem kompakten Grundstück von etwa 389 Quadratmetern. Die Fassade erzählt von vergangenen Jahrzehnten, im Inneren empfängt Sie eine Atmosphäre gepflegter Beständigkeit. Die Raumfolge verteilt sich großzügig auf sieben Zimmer, mit einem Erweiterungspotential im Dachgeschoss.

Zwei Balkone erweitern das Wohnerlebnis nach draußen. Morgens weht hier frische Luft in die Räume, abends klingt der Tag über den Dächern der Umgebung aus. Im privaten Innenhof zeigt sich das Haus von seiner entspannten Seite. Mauern und Nebengebäude rahmen einen Ort, an dem man das Leben in langsamerem Rhythmus spürt. Die große Garage und weitere Abstellräume im Nebengebäude bieten Platz für Fahrzeuge, Werkbank oder Sammlerstücke. Hier wirkt nichts aufgesetzt, jedes Detail ist Teil einer gewachsenen Geschichte.

Das Herzstück im Anblick bildet der Wintergarten: Glas, Licht, Ausblick. Die Küche und das Bad präsentieren sich gepflegt und funktional, bereit, dem Alltag mit Leichtigkeit zu begegnen. Die Räume im Obergeschoss laden dazu ein, Wohnideen zu entfalten, Rückzugsorte zu schaffen oder das kreative Arbeiten zu verankern. Vieles ist bereits liebevoll erhalten, manches wartet auf eine individuelle Handschrift, um neue Kapitel zu schreiben.

Die historische Substanz bewahrt das besondere Flair, ohne dabei auf Komfort zu verzichten. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Temperaturen, während die solide Bauweise des Hauses ein Gefühl von Sicherheit vermittelt. Das Grundstück bleibt überschaubar und pflegeleicht, die Wege in den Innenhof sind kurz, die Atmosphäre stets offen und einladend.

Wer hier eintritt, spürt: Das Haus hat Charakter, gewachsen aus mehr als einem Jahrhundert Lebensgeschichten. Für all jene, die Bestand schätzen und Raum für eigene Ideen suchen, bietet dieser Ort einen verlässlichen Rahmen. Ein Haus, dessen Türen bereitstehen, die nächste Generation willkommen zu heißen.

Objektnummer: 26064026 - 35096 Weimar / Oberweimar

Ausstattung und Details

Kleines Grundstück
Schöner Innenhof
Große Garage
Nebengebäude mit Garage und Abstellräumen
Wintergarten Anbau 1991
Gemütliche Immobilie
Potential zum Ausbau & Umbau
2 Balkone

Objektnummer: 26064026 - 35096 Weimar / Oberweimar

Alles zum Standort

Weimar (Lahn) besticht als ruhige und familienfreundliche Kleingemeinde im südlichen Landkreis Marburg-Biedenkopf durch eine behagliche Wohnatmosphäre. Die Gemeinde überzeugt mit einer stabil leicht wachsenden Bevölkerung, einer überdurchschnittlich niedrigen Kriminalitätsrate sowie einer gut ausgebauten Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet. Dank der Nähe zu den wirtschaftlich und kulturell bedeutenden Zentren Marburg und Gießen, die in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar sind, profitieren Bewohner von vielfältigen Bildungsmöglichkeiten und spezialisierter medizinischer Versorgung, während Oberweimar seinen dörflichen Charme bewahrt.

Die Wohnstruktur in Oberweimar ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, die ein harmonisches und gemeinschaftliches Miteinander fördern. Diese familienorientierte Nachbarschaft schafft Raum für Geborgenheit und langfristige Lebensqualität. Die ruhige Lage und die sichere Umgebung bieten ideale Voraussetzungen für Kinder, um unbeschwert aufzuwachsen und gemeinsam mit Gleichaltrigen zu spielen und zu lernen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an Einrichtungen, die den Alltag bereichern und das Wohlbefinden steigern. Für die Kleinsten sind Kindergärten wie die „Kleine Strolche“ nur etwa sechs Minuten zu Fuß entfernt, während weiterführende Schulen wie die Gesamtschule Niederwalgern in rund 25 Minuten erreichbar sind. Die Nähe zu mehreren Grundschulen und Krippen gewährleistet eine umfassende und hochwertige Bildung in fußläufiger oder gut erreichbarer Entfernung. Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken, beispielsweise in etwa 25 Minuten zu Fuß, bestens gewährleistet. Auch tierärztliche Betreuung ist in der Umgebung verfügbar, was das Familienleben rundum absichert.

Für Freizeit und Erholung bietet Oberweimar zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Bushaltestelle „Oberweimar, Koblenzer Straße“ in nur einer Minute Fußweg, ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Oberweimar zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26064026 - 35096 Weimar / Oberweimar

Sonstige Angaben

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: 26064026 - 35096 Weimar / Oberweimar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com