Weimar / Oberweimar

Großzügiges Grundstück mit Teich, Gartenhaus und historischem Flair

Objektnummer: 26064027



KAUFPREIS: 132.300 EUR • GRUNDSTÜCK: 882 m²

Objektnummer: 26064027 - 35096 Weimar / Oberweimar

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

Objektnummer: 26064027 - 35096 Weimar / Oberweimar

Auf einen Blick

Objektnummer	26064027

Kaufpreis	132.300 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26064027 - 35096 Weimar / Oberweimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26064027 - 35096 Weimar / Oberweimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26064027 - 35096 Weimar / Oberweimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26064027 - 35096 Weimar / Oberweimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26064027 - 35096 Weimar / Oberweimar

Die Immobilie





Objektnummer: 26064027 - 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: 26064027 - 35096 Weimar / Oberweimar

Ein erster Eindruck

Im alten Ortskern, wo die Kirchturmglocken leise den Tag begleiten, öffnet sich hinter einer gepflegten Einfriedung ein Grundstück, das Ruhe und eine besondere Geschichte ausstrahlt. Der Boden unter den Füßen erzählt von alten Zeiten, sanft umrahmt von gewachsenen Gärten und ehrwürdigem Baumbestand der Nachbarschaft. Auf rund 882 Quadratmetern breitet sich ein Refugium aus, das sich diskret ins Gesamtbild des Dorfes einfügt und dennoch seine eigene Handschrift zeigt.

Ein Gartenhaus steht bereits als stiller Beobachter am Rand, bereit, Werkzeug oder Gartenmöbel aufzunehmen, geschützt vor Wind und Wetter. Der Blick bleibt an einem kleinen Teich mit Brücke hängen. Hier sammelt sich die Stimmung des Ortes: leise, beschaulich, mit viel Raum für eigene Ideen. Die Einzäunung des Areals vermittelt Geborgenheit und lässt dennoch den Blick in die Umgebung schweifen. Strom ist bereits angeschlossen, der Kanalanschluss liegt nur wenige Schritte entfernt in der Straße.

Wer einen Spaziergang durch den Ort macht, spürt die gewachsene Struktur. Das Grundstück grenzt an die Kirche, deren Denkmalschutz den Charakter des Ortes prägt. Die künftige Bebauung soll sich behutsam einfügen, ein Satteldach mit naturroten Ziegeln, wie sie hier seit Generationen das Dorfbild formen, zurückhaltende Putzflächen oder Massivholzverkleidungen, Fensteröffnungen in historischen Proportionen, die besonders zur Kirche hin Maß nehmen. Überstände und Dachaufbauten greifen die ortstypische Silhouette auf, während die Farbgebung dezent bleibt und die Architektur nicht in den Vordergrund drängt, sondern sich mit selbstverständlicher Zurückhaltung einordnet.

Die Fläche lässt sich mit Überlegung gestalten. Einfahrt und Stellplätze werden auf das notwendige Maß begrenzt, um dem Grün und der gewachsenen Atmosphäre den Vortritt zu lassen. Mit einem Bauvorbescheid in der Hand und im engen Austausch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde entsteht hier ein Platz, der den Geist des Ortes aufnimmt und weiterträgt.

Hier steht nicht einfach ein Grundstück, sondern ein Stück gewachsene Dorfkultur, bereit für das nächste Kapitel. Wer das Besondere im Verborgenen sucht, spürt den Wert dieses Bodens sofort.

Objektnummer: 26064027 - 35096 Weimar / Oberweimar

Ausstattung und Details

Ruhige Lage
Gartenhaus auf dem Grundstück
Teich mit Brücke auf dem Grundstück
Vollständig eingezäunt
Stromanschluss auf dem Grundstück
Kanal liegt in der Straße
Bauvorbescheid vorhanden
Bebauung gem. der Umgebung im Rahmen des Denkmalschutzes der nahen Kirche
Die mögliche Bebauung muss mit dem Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden
Satteldach mit naturroter Dacheindeckung
Ortstypische:
Dachneigung
Dachaufbauten & Überstände
Zurückhaltende, matte Fassadenfarbgebung von Putzflächen und/oder Massivholzbehängen
Fensteröffnungsgrößen in historisch vertretbaren Dimensionen, insbesondere in Richtung der Ortskirche
Flächenversicherung für etwaige Einfahrten & Stellplätze auf ein notwendiges Mindestmaß beschränken.

Objektnummer: 26064027 - 35096 Weimar / Oberweimar

Alles zum Standort

Oberweimar, eingebettet in die idyllische Landschaft nahe Marburg an der Lahn, besticht durch seine familienfreundliche Atmosphäre und die ausgewogene Verbindung von ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Die stabile Bevölkerungsstruktur und die verlässliche Nachfrage, insbesondere von Pendlerfamilien, schaffen ein sicheres und harmonisches Umfeld. Dank der unmittelbaren Nähe zur renommierten Universität Marburg und deren Klinik profitiert die Region von einer gesicherten Beschäftigungsbasis sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur, die kurze Wege zu umfassenden Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen ermöglicht. Diese Kombination macht Oberweimar zu einem attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf ein ausgewogenes Leben zwischen Natur und Stadt legen.

Das Dorf selbst präsentiert sich als ein Ort, der Geborgenheit und Gemeinschaft ausstrahlt. Hier finden Familien ein Umfeld, das von Sicherheit und einem starken Zusammenhalt geprägt ist. Die dörfliche Prägung sorgt für eine angenehme Ruhe, während die Nähe zu Marburg vielfältige Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten eröffnet. Oberweimar ist somit ideal für Familien, die ihren Kindern eine behütete und zugleich fördernde Umgebung bieten möchten.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Einrichtungen zum Wohlfühlen und Entdecken ein. Für die jüngsten Familienmitglieder sind Kindergärten wie „Kleine Strolche“ in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen wie die Gesamtschule Niederwalgern in etwa 23 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar sind. Die Nähe zu medizinischen Versorgungsangeboten, darunter Gemeinschaftspraxen und Apotheken, garantiert schnelle Hilfe und Sicherheit im Alltag. Freizeitaktivitäten kommen ebenfalls nicht zu kurz: Spielplätze, Sportanlagen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Für den täglichen Bedarf sorgen nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten wie der Dorfladen und Supermärkte, die in rund 25 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle „Oberweimar, Koblenzer Straße“ in nur drei Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet, was Pendlern und Familien gleichermaßen Flexibilität und Mobilität sichert.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, bietet Oberweimar ein ideales Umfeld, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können. Die harmonische Verbindung von Gemeinschaft, Bildung und Freizeit macht diesen Standort zu einem zukunftsweisenden Zuhause für die ganze Familie.

Objektnummer: 26064027 - 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: 26064027 - 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