Weimar / Roth

Wenig Gartenarbeit, viel Gestaltungsraum: Kompaktes Haus zum Herrichten!

Objektnummer: 2606[illegible]34



KAUFPREIS: 170.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 122 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 208 m²

Objektnummer: 26064034 - 35096 Weimar / Roth

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

Objektnummer: 26064034 - 35096 Weimar / Roth

Auf einen Blick

Objektnummer	2606403	Kaufpreis	170.000 EUR
Wohnfläche	ca. 122 m²	Hausty	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Pro on	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1906	ustand der obilie	renovierungsbedürftig
Stellplatz	1 x Freiplatz	Aus tung	Terrasse

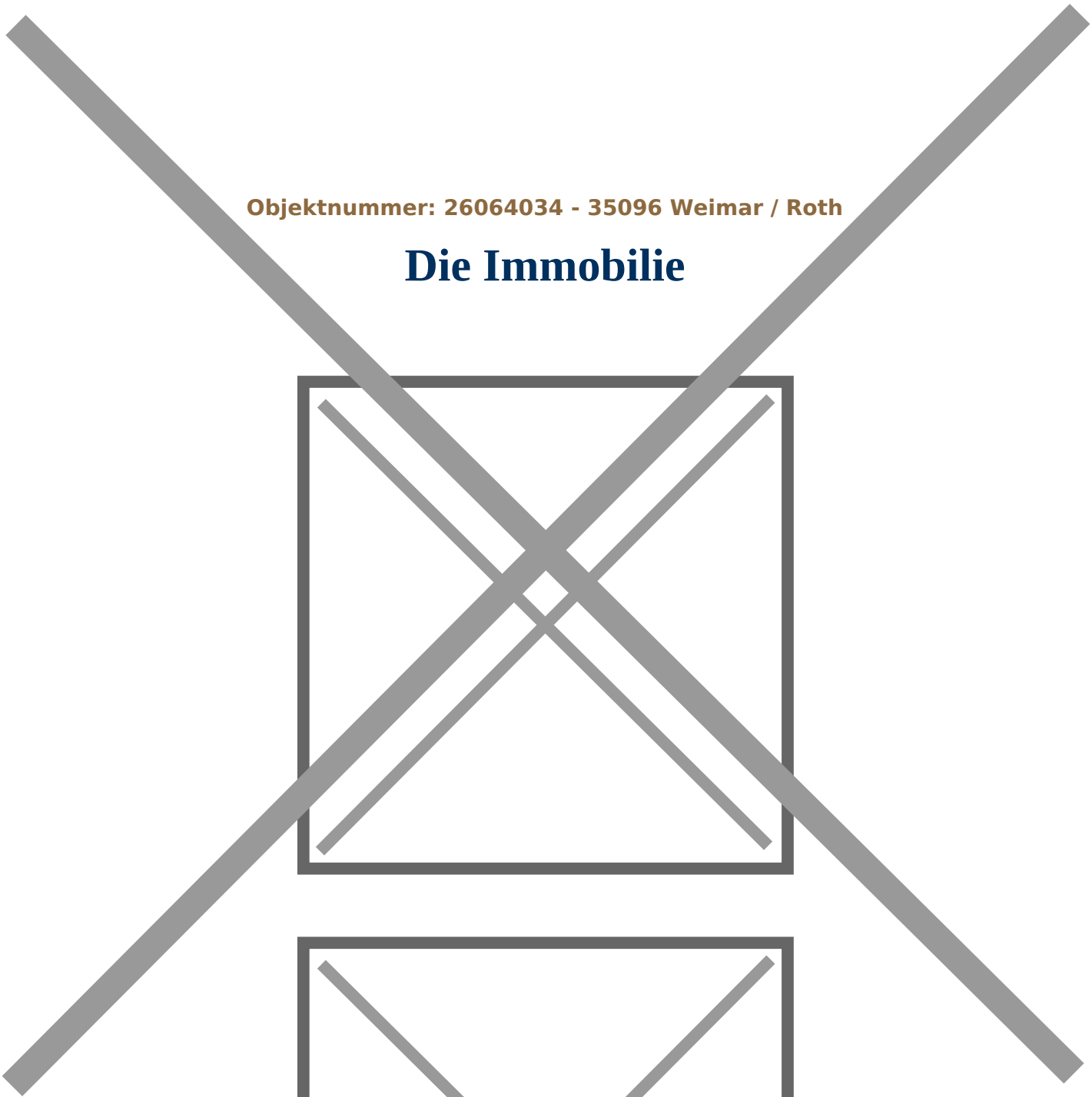
Objektnummer: 26064034 - 35096 Weimar / Roth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	549.43 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.06.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1906

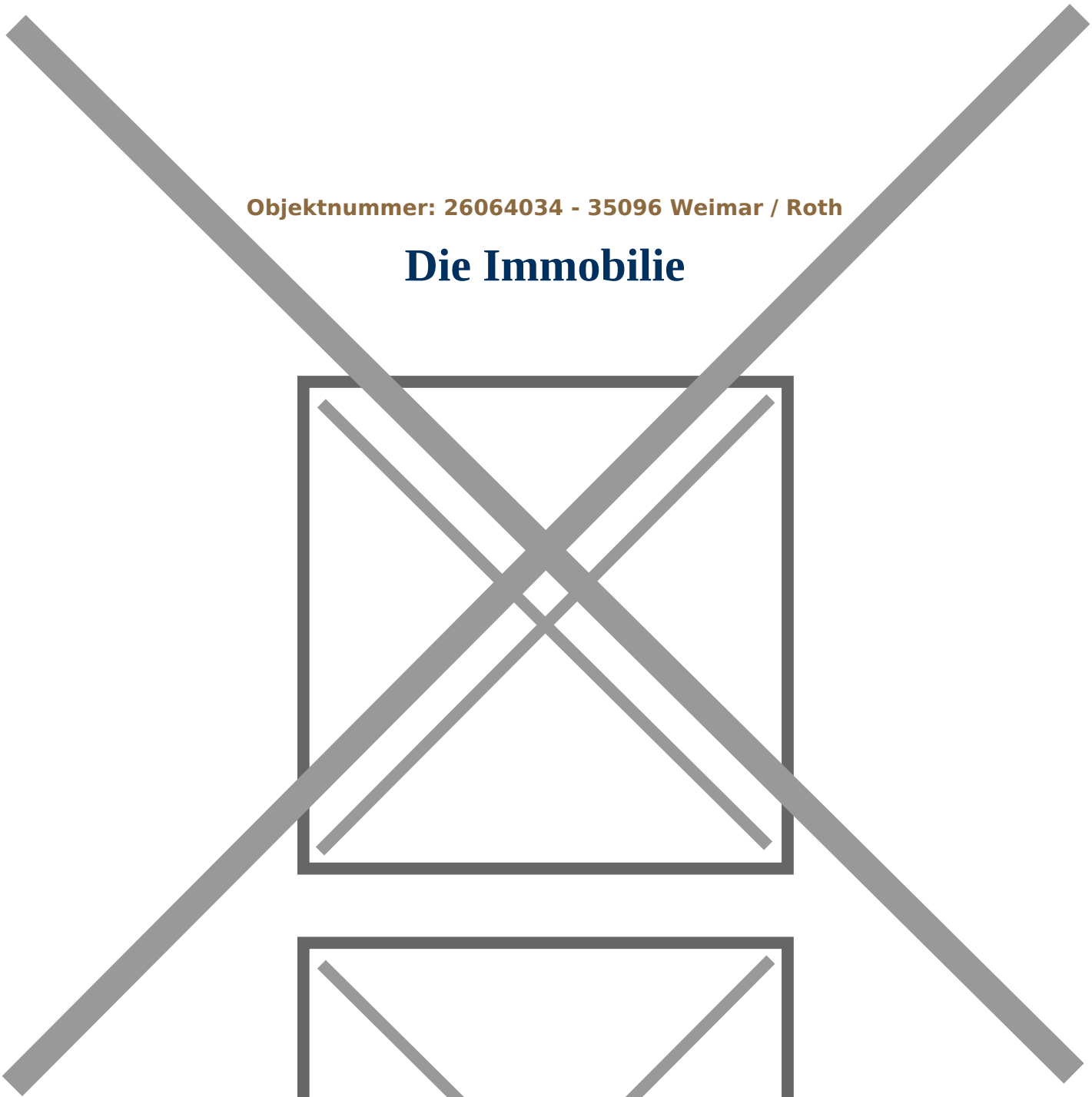
Objektnummer: 26064034 - 35096 Weimar / Roth

Die Immobilie



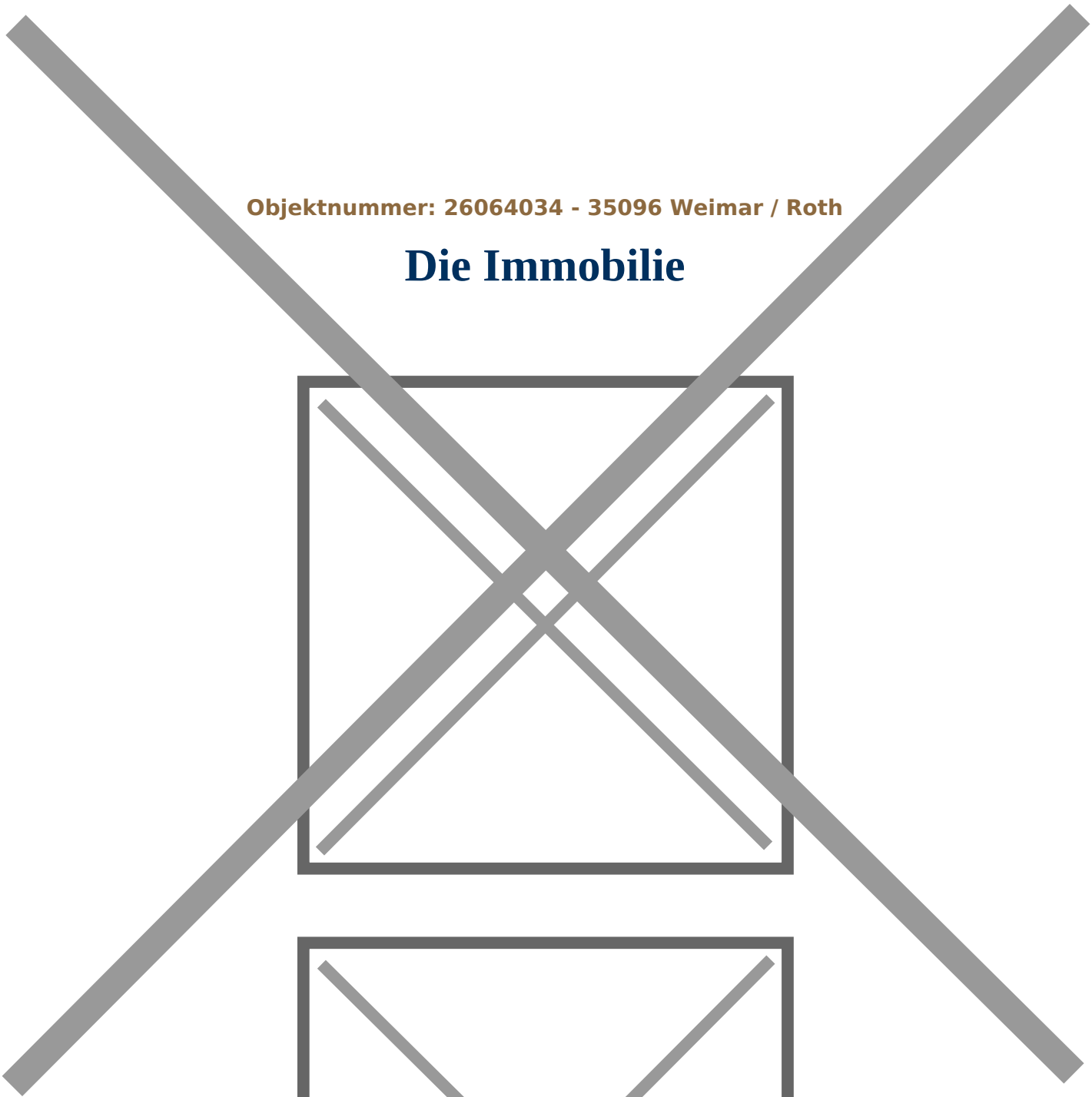
Objektnummer: 26064034 - 35096 Weimar / Roth

Die Immobilie



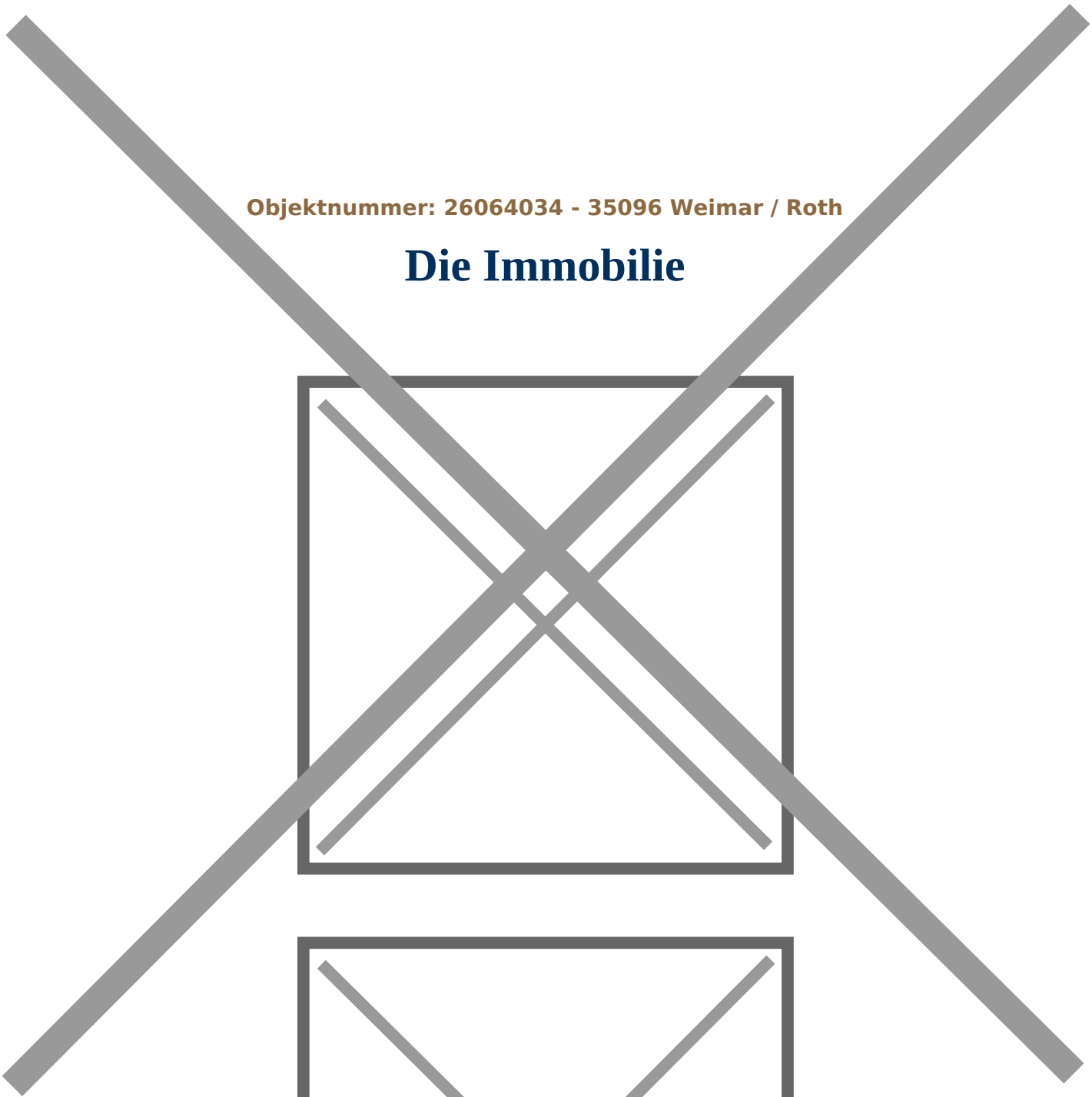
Objektnummer: 26064034 - 35096 Weimar / Roth

Die Immobilie



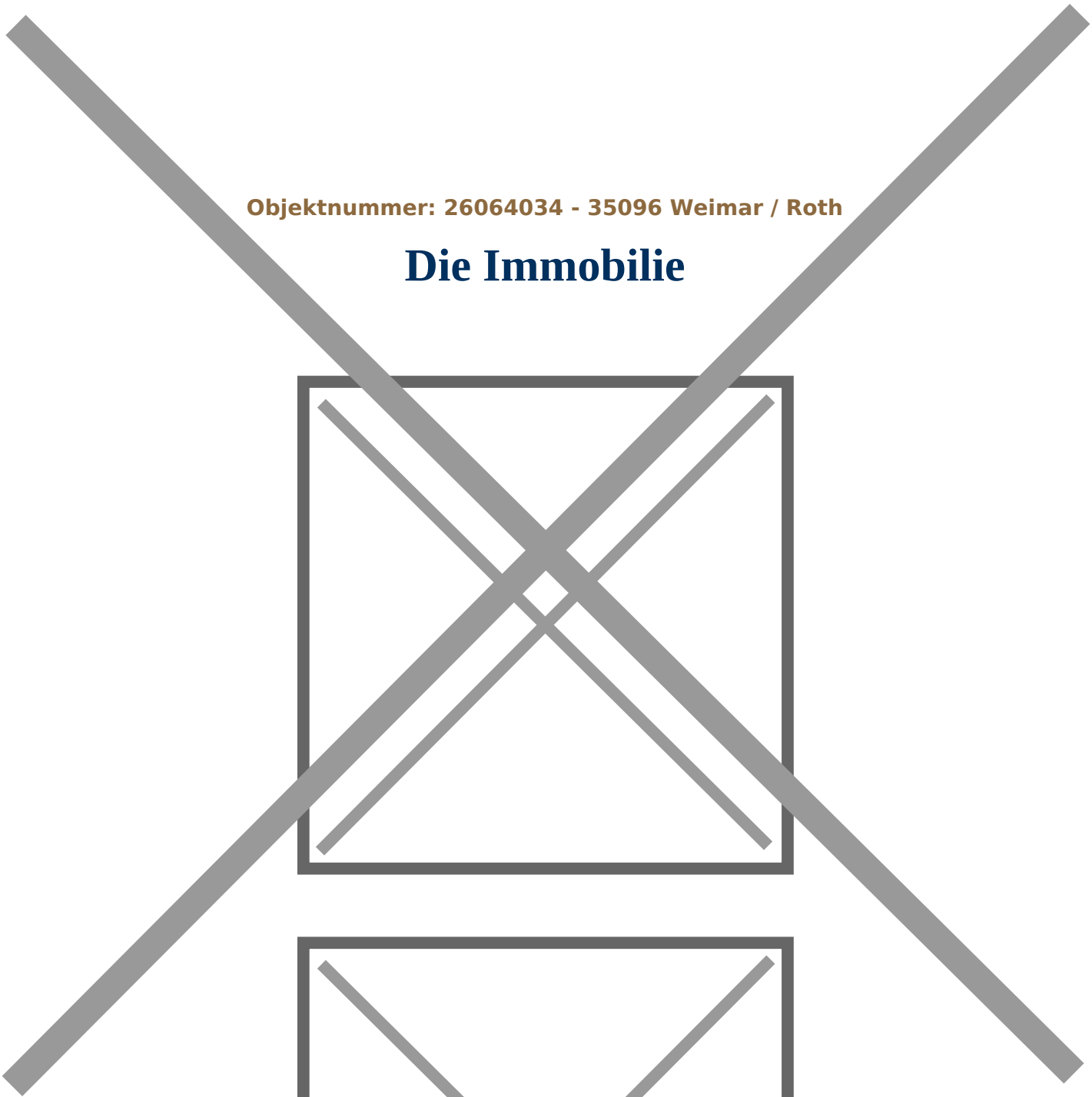
Objektnummer: 26064034 - 35096 Weimar / Roth

Die Immobilie



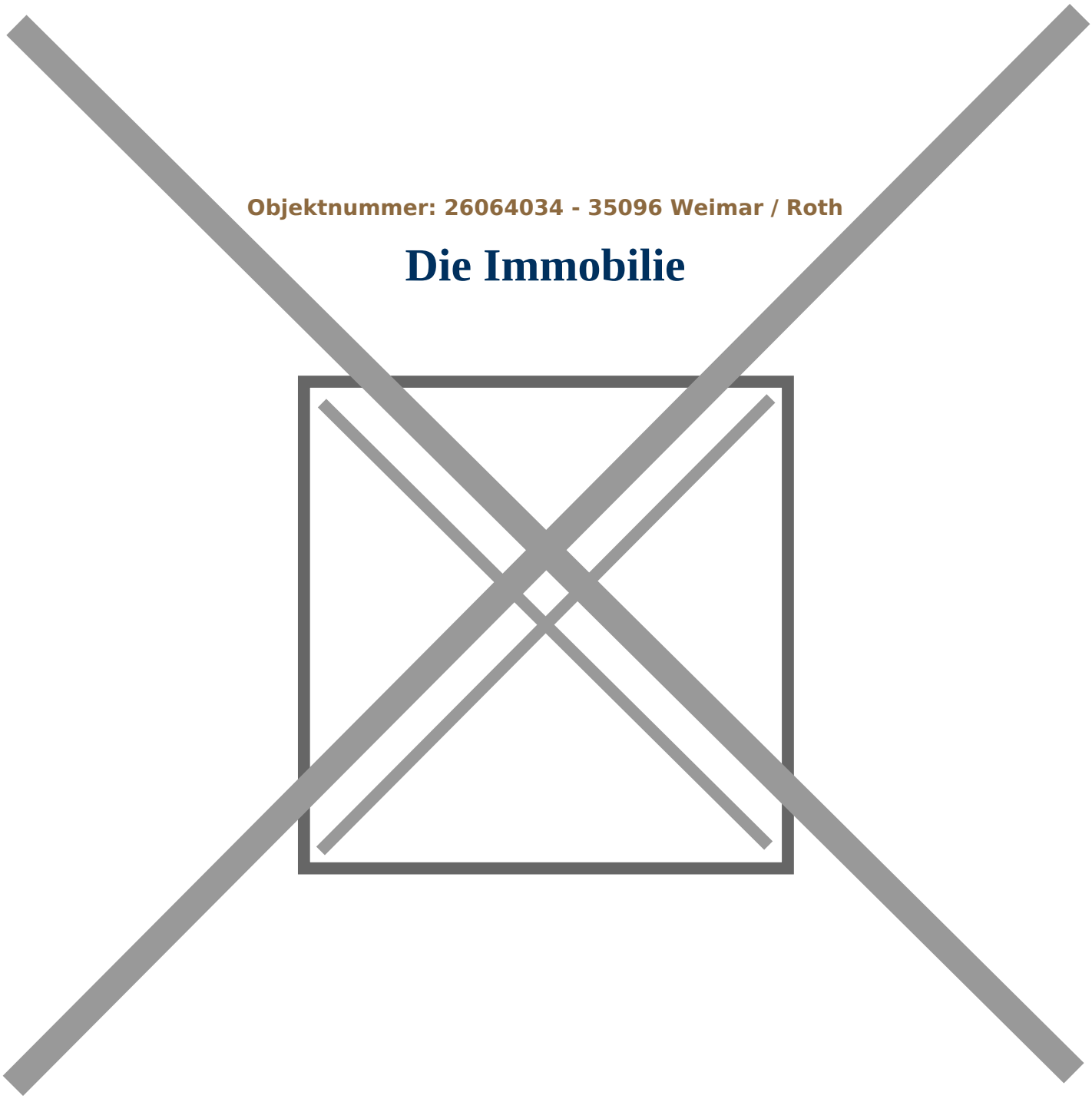
Objektnummer: 26064034 - 35096 Weimar / Roth

Die Immobilie



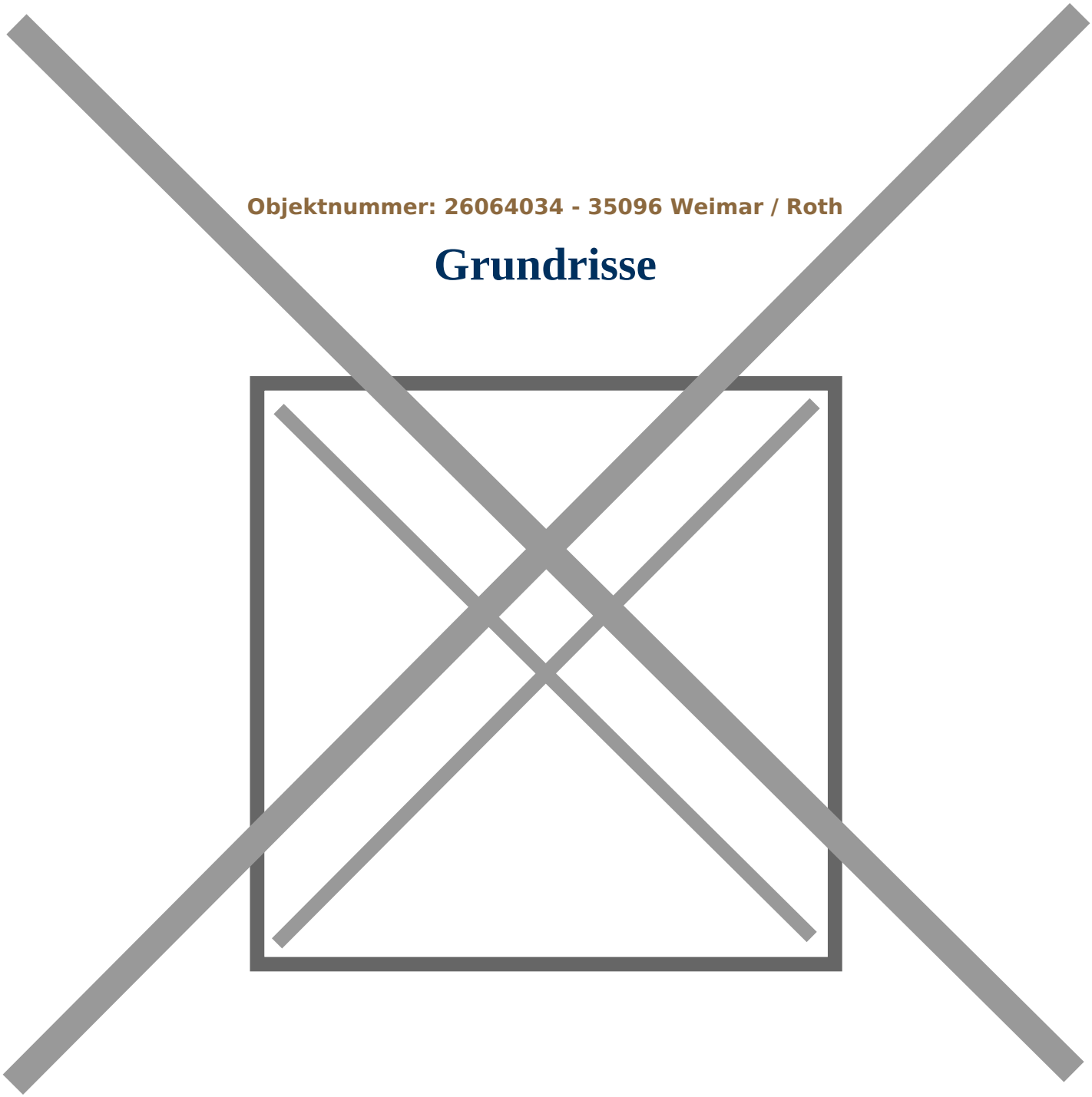
Objektnummer: 26064034 - 35096 Weimar / Roth

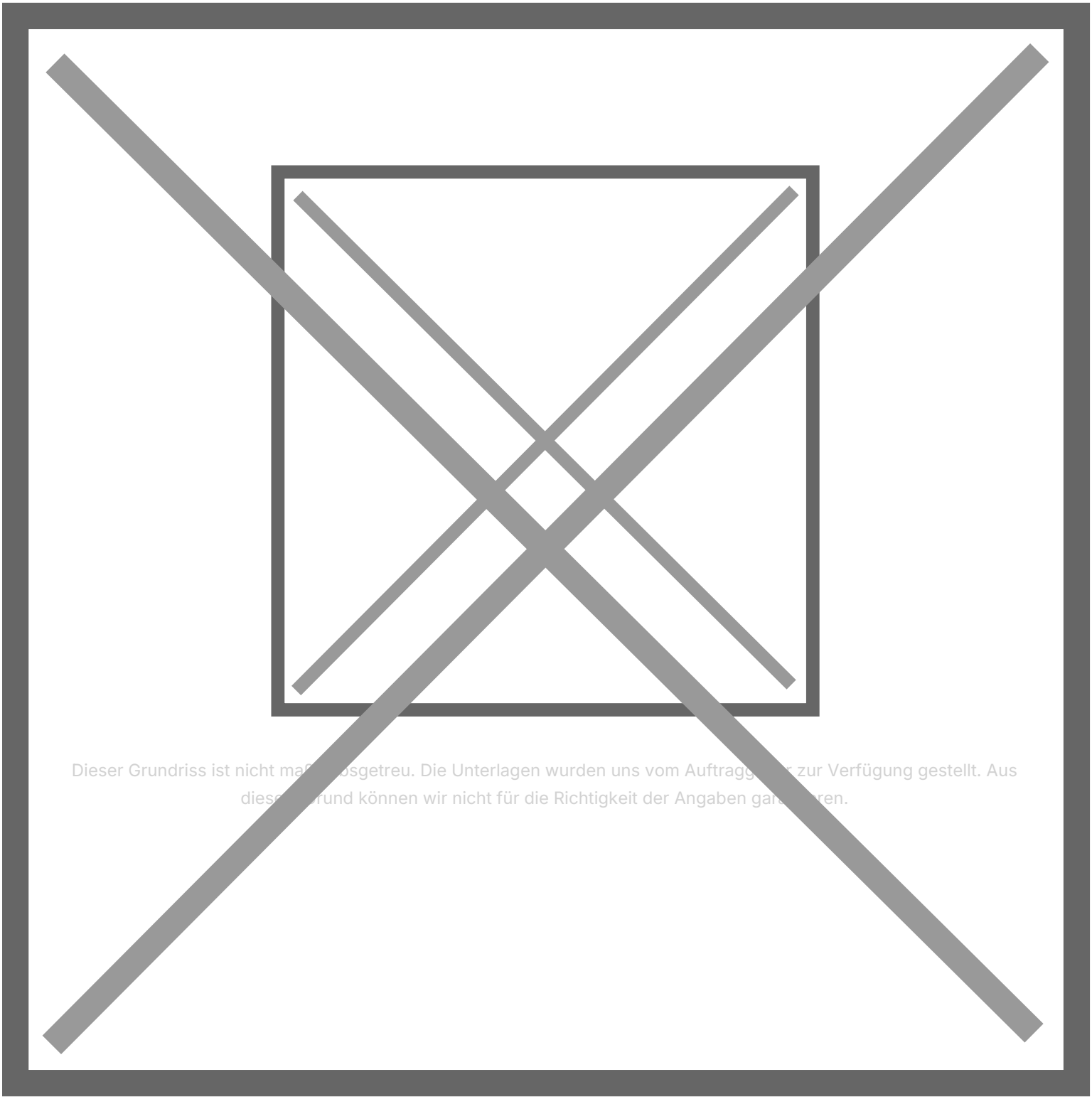
Die Immobilie



Objektnummer: 26064034 - 35096 Weimar / Roth

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: 26064034 - 35096 Weimar / Roth

Ein erster Eindruck

Wer die Tür dieses Hauses öffnet, spürt sofort den Charakter vergangener Jahrzehnte.

Das Baujahr 1906, ist in Fachwerkbauweise errichtet und trägt die Spuren von Generationen, die hier ihr Leben entfaltet haben. Ein Anbau erweitert das Raumangebot und schafft Übergänge zwischen Alt und Neu mit jeweils einem Durchgangszimmer pro Etage,. Zwischen dem soliden Ursprung und dem Wunsch nach mehr Raum für das alltägliche Leben. Hier steht kein Relikt, sondern ein Haus mit Ecken und Kanten, das seine Geschichte nicht verbirgt, sondern stolz trägt.

Die rund 122 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf fünf Zimmer. Im Erdgeschoss lenkt das Licht den Blick hinaus auf die kleine gemütliche Terrasse, die sich zum überschaubaren kleinen gepflegten Garten öffnet. Im Erdgeschoss befindet sich das Badezimmer, sowie die großzügige Küche als Durchgangszimmer ins Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer.

Im Obergeschoss laden die Zimmer dazu ein, persönliche Vorstellungen Wirklichkeit werden zu lassen. Wer durch die Räume geht, entdeckt die Spuren der Jahre, Oberflächen, die Geschichten erzählen und auf frische Ideen warten. Hier darf renoviert werden, ohne das die Substanz ihre Würde verliert. Im Keller findet sich ausreichend Platz für Vorrat, Werkzeug oder Hobbies. Der Stellplatz vor dem Haus hält das Auto stets griffbereit.

Ein modernes Detail sticht hervor: Die Photovoltaikanlage auf dem Dach stammt aus 2011 und bringt mit einer Leistung von etwa 6,5 kWh und einer attraktiven Einspeisevergütung einen zeitgemäßen Akzent ins Hausensemble. So lassen sich Tradition und Fortschritt auf [illegible] und schnelle Entscheidungen.

Hier ist alles bereit für einen neuen Anfang. Die Substanz überzeugt, die Atmosphäre inspiriert. Wer diesen Ort betritt, spürt, wie sehr Vergangenheit und Gegenwart hier miteinander im Dialog stehen. Ein Haus, das nicht nur Platz bietet, sondern jeden Tag aufs Neue gelebt werden will.

Objektnummer: 26064034 - 35096 Weimar / Roth

Ausstattung und Details

Baujahr 1906 & Anbau 19
PV-Anlage ca. 6,5 kWh aus 20
Einspeisevergütung 28,74 ct/kWh
Sofort verfügbar
voll unterkellert
PKW Stellplatz vorhanden
Ölzentralheizung aus 1990
Öltanks aus 2005

Objektnummer: 26064034 - 35096 Weimar / Roth

Alles zum Standort

Weimar (Lahn) präsentiert sich als ruhiger, grün geprägter Wohnstandort mit verlässlicher Infrastruktur und einer angenehmen bodenständigen Lebensqualität. Die Nähe zu Marburg und zum Marburg-Gießener Wirtschaftsraum sorgt für eine gute Erreichbarkeit zentraler Arbeits-, Bildungs- und Versorgungsangebote, während der Ort selbst mit einem gewachsenen Umfeld und einem stabilen, familienorientierten Charakter überzeugt. Für Eigennutzer bietet der Standort damit ein ausgewogenes Umfeld, das Alltag, Pendeln und Freizeit harmonisch miteinander verbindet.

Im Ortsteil Roth entfaltet sich eine besonders angenehme, dörflich geprägte Wohnatmosphäre mit viel Ruhe, kurzen Wegen und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Die Umgebung wirkt gepflegt und überschaubar, zugleich profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die umliegenden Ortsteile sowie an die überregionalen Verkehrsachsen. Gerade für Familien entsteht hier ein Umfeld, das Geborgenheit, Alltagstauglichkeit und naturnahes Wohnen auf stimmige Weise vereint.

Für den Familienalltag stehen in der direkten Umgebung zahlreiche Einrichtungen bereit, die den Standort besonders attraktiv machen. Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar: Der Kindergarten in der Raiffeisenstraße liegt direkt in Roth, die Alte Schule Roth als Kulturzentrum liegt nur etwa 2 Minuten zu Fuß entfernt, die Grundschule in Fronhausen ist für die Kinder aus Roth gut erreichbar und die Gesamtschule Niederwalgern in etwa 26 bis 27 Minuten zu Fuß. Ergänzend sorgen weitere Schulen und Betreuungsangebote im weiteren Umfeld für eine solide Bildungslandschaft. Auch für Freizeit und Bewegung ist bestens gesorgt: Ein Spielplatz am Bürgerhaus liegt nur etwa 5 Minuten zu Fuß entfernt, ebenso wie Sportflächen, das Zirkuswagencamp der Umweltpiraten und das Bürgerhaus Roth, die dem Alltag [illegible] denn die Bushaltestelle Roth, Lahntalstraße befindet sich in etwa 3 Minuten zu Fuß, weitere Haltepunkte wie Roth, Wolfshäuser Straße und Roth, Sportplatz Geiersberg sind ebenfalls schnell erreichbar; der Bahnhof Niederwalgern liegt rund 18 Minuten zu Fuß entfernt. Für den täglichen Bedarf und entspannte Einkehrmöglichkeiten stehen zudem ein Dorftreff mit Dorfladen, ein Wirtshaus an der Lahn sowie weitere Cafés und Restaurants im nahen Umfeld bereit. Auch die medizinische Versorgung ist gut eingebunden: Eine Apotheke und eine Arztpraxis sind jeweils in etwa 21 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Gesundheitsangebote sowie Marburger Einrichtungen ergänzen das Umfeld zuverlässig. Insgesamt bietet Weimar (Lahn) mit dem Ortsteil Roth ein familienfreundliches Wohnumfeld, das durch kurze Wege, gute Anbindung und ein harmonisches Miteinander überzeugt.

Objektnummer: 26064034 - 35096 Weimar / Roth

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible] für

Objektnummer: 26064034 - 35096 Weimar / Roth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Hahn-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 3503 Marburg
Tel. +49 6421 - 69 72 0
E-Mail: marburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com