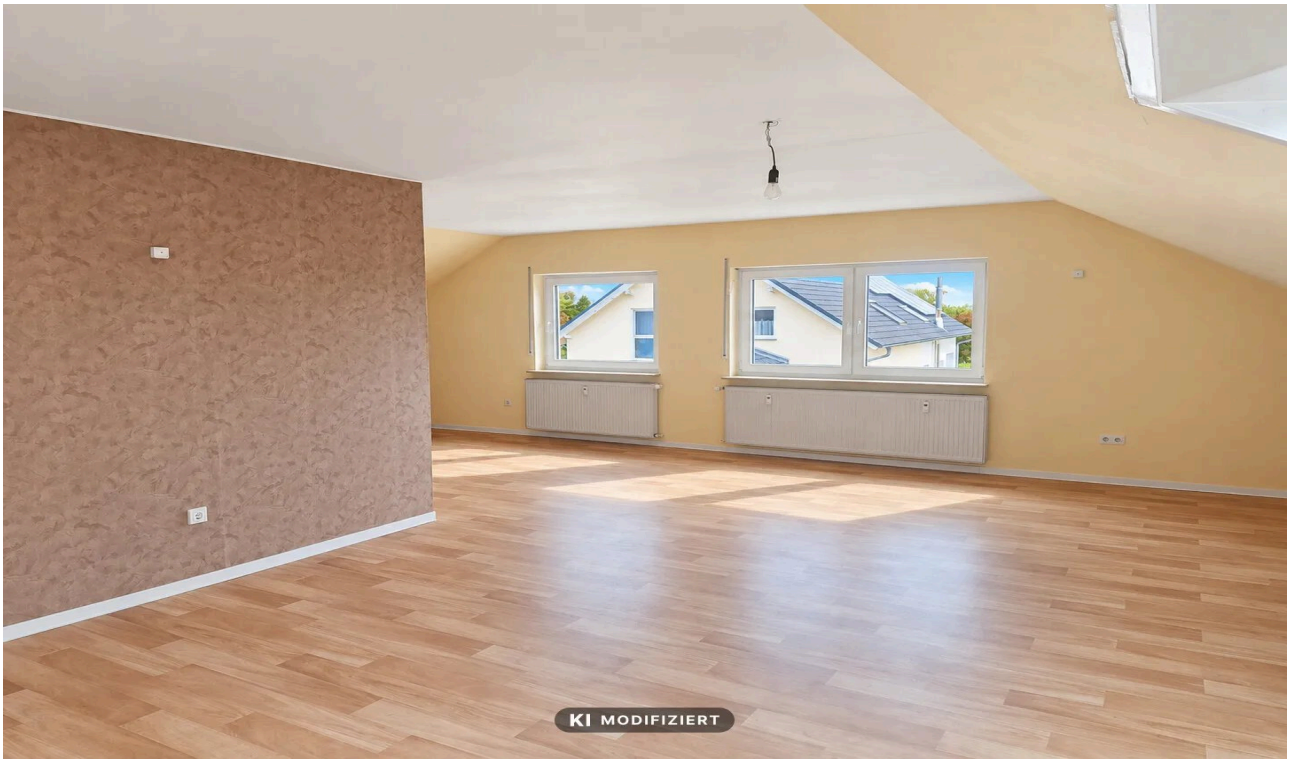
Weimar / Niederwalgern

Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit drei Schlafzimmern und Gartenmitbenutzung!

Objektnummer: 26064077



MIETPREIS: 950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

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

Objektnummer: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

Auf einen Blick

Objektnummer	26064077
Wohnfläche	ca. 91 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage, 60 EUR (Miete)

Mietpreis	950 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	204.24 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

Die Immobilie





Objektnummer: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

Die Immobilie





Objektnummer: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

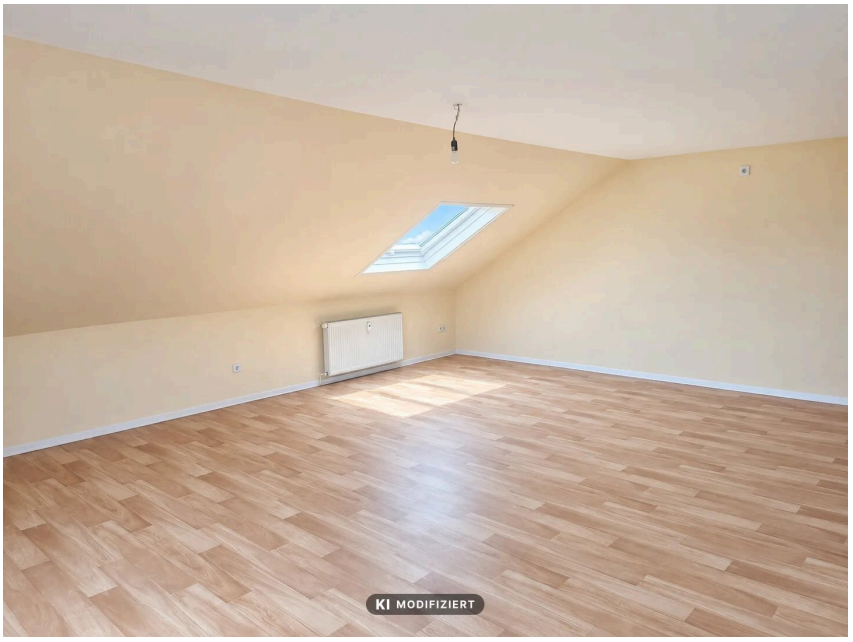
Die Immobilie





Objektnummer: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

Die Immobilie

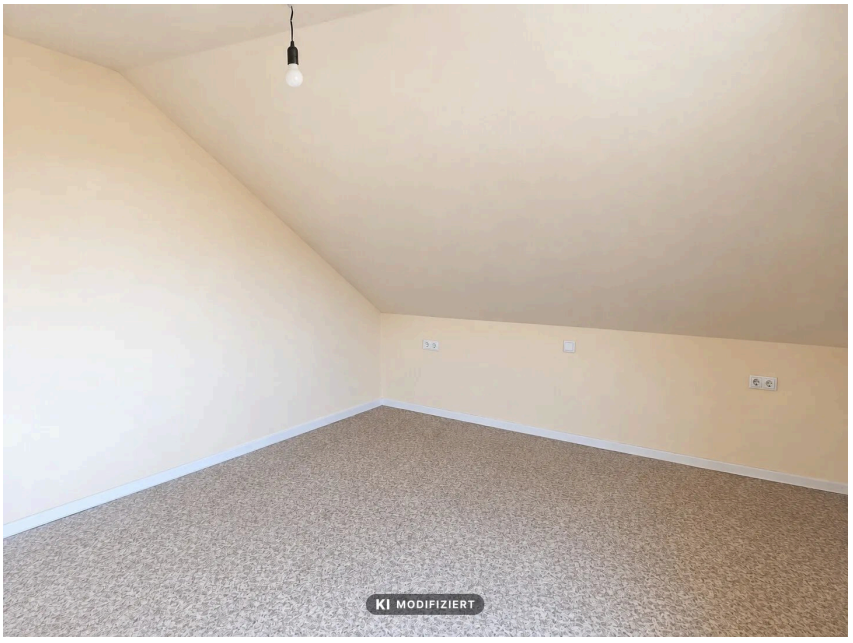




Objektnummer: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

Die Immobilie





Objektnummer: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

Die Immobilie

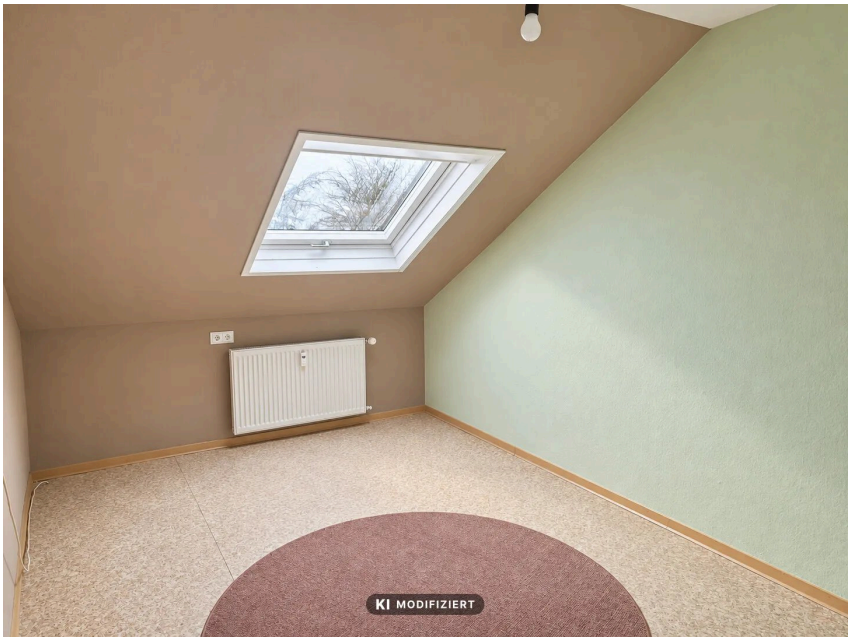




Objektnummer: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

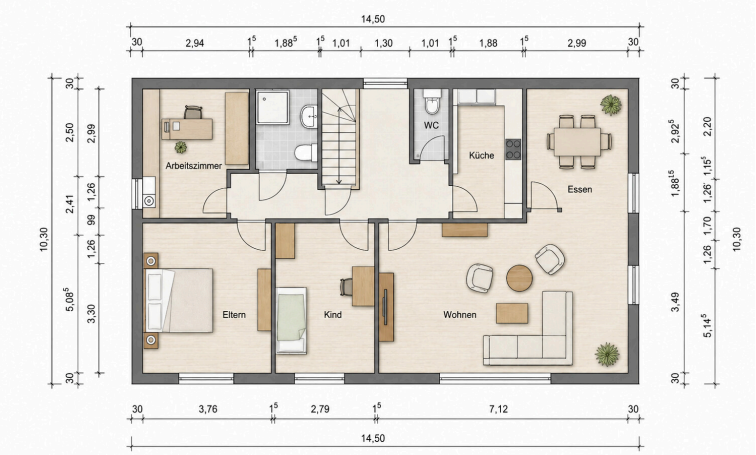
Die Immobilie





Objektnummer: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

Grundrisse



Dachgeschossgrundriss
Maßstab 1:100

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: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

Ein erster Eindruck

Im Dachgeschoss in ruhiger Lage entfaltet diese Wohnung ihren eigenen Charme: Einladend und zurückhaltend zugleich, trägt sie die Handschrift einer durchdachten Architektur der Siebzigerjahre. Schon beim Eintreten spürt man die entspannte Großzügigkeit der rund 91 Quadratmeter des in 1984 ausgebauten Dachgeschosses. Jeder Raum öffnet sich mit Selbstverständlichkeit, das Licht wandert durch die Fensterflächen, begleitet von einer angenehmen Ruhe, die nur Dachwohnungen bieten.

Drei separate Schlafzimmer geben der Wohnung Struktur und erlauben Rückzugsorte, ob für Schlaf, Arbeit oder kreative Stunden. Das Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück. Hier vereinen sich Alltag und Momente des Ankommens, getragen von einer Atmosphäre, die zu Gesprächen und entspannten Abenden einlädt.

Die Einbauküche ist voll ausgestattet. Sie fügt sich harmonisch ins Gesamtbild, praktisch und griffbereit für Kaffee am Morgen oder das große Abendessen. Die Fenster sind dreifach verglast, die Rollläden lassen sich nach Bedarf einstellen, Privatsphäre und Ruhe sind hier selbstverständlich. Im Badezimmer dominiert funktionale Klarheit; alles ist am Platz, ohne sich aufzudrängen.

Ein besonderes Detail ist die Möglichkeit, den Garten mitzubenutzen. Hier kann man nach Feierabend entspannen oder den Tag an der frischen Luft ausklingen lassen. Ein Kellerraum erweitert den Stauraum, praktisch für alles, was nicht täglich gebraucht wird. Wer möchte, kann eine Garage dazu mieten und so auch das Auto wettergeschützt unterbringen.

Das Haus selbst stammt aus dem Jahr 1974 und steht für eine solide Bauweise, die Beständigkeit ausstrahlt. Die zentrale Heizungsanlage sorgt auch im Winter für angenehme Wärme. Die Wohnung ist sofort verfügbar und empfängt ihren neuen Bewohner mit offenen Türen.

Objektnummer: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

Ausstattung und Details

Voll ausgestattete Einbauküche
Ausbau Dachgeschoss 1984
Sofort verfügbar
3-fachverglaste Kunststofffenster
Rollläden
Gartenmitbenutzung möglich
Kellerraum
Garagen optional anmietbar
Zentralheizung aus 2010

Objektnummer: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

Alles zum Standort

Niederwalgern, ein idyllischer Ortsteil von Weimar (Lahn) im Landkreis Marburg-Biedenkopf, besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und eine stabile, harmonische Gemeinschaft. Die ländliche Lage verbindet naturnahe Lebensqualität mit einer gut entwickelten Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und behagliches Umfeld bietet. Dank der schnellen Anbindung an das nahegelegene Marburg profitieren Bewohner von einem umfassenden Angebot an hochwertigen Bildungs- und Gesundheitsleistungen sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die verlässliche Verkehrsanbindung ermöglicht es Pendlern, komfortabel und zeitsparend zu regionalen Arbeitsplätzen zu gelangen – ein unschätzbarer Vorteil für Familien, die Beruf und Privatleben in Einklang bringen möchten.

Das Leben in Niederwalgern ist geprägt von einem starken Gemeinschaftsgefühl und einer Vielzahl an familienorientierten Freizeitangeboten. Sportbegeisterte Kinder und Jugendliche finden in unmittelbarer Nähe mehrere Sportanlagen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für kulturelle und spielerische Entfaltung sorgen das Musik- und Kulturhaus sowie das Bürgerhaus Niederwalgern, die mit abwechslungsreichen Veranstaltungen zum gemeinsamen Erleben einladen. Spielplätze und das naturwissenschaftliche Lern- und Experimentierfeld bieten Kindern Raum für Abenteuer und spielerisches Lernen in sicherer Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist das hervorragende Bildungsangebot vor Ort: Die Gesamtschule Niederwalgern ist in nur drei Gehminuten erreichbar und bietet eine solide Grundlage für die schulische Entwicklung der Kinder. Ergänzt wird dies durch nahegelegene Kindergärten, die eine liebevolle Betreuung und frühe Förderung gewährleisten. Für das tägliche Wohl sorgt der Dorftreff mit Dorfladen, der in acht Minuten zu Fuß erreichbar ist und frische Lebensmittel sowie eine angenehme Einkaufsatmosphäre bietet. Die medizinische Versorgung ist durch die nahegelegene Hausarztpraxis und Apotheke in nur acht Gehminuten gesichert, was gerade für Familien ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit schafft. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstationen „Niederwalgern Schule“ und „Mühlackerstraße“ in wenigen Minuten zu Fuß gewährleistet, ebenso wie der Bahnhof Niederwalgern, der in etwa zehn Minuten erreichbar ist und komfortable Zugverbindungen ermöglicht.

Für Familien, die Wert auf eine behütete, naturnahe Umgebung mit exzellenten Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten legen, ist Niederwalgern ein wahrer Wohntraum. Hier finden Sie nicht nur ein sicheres und liebevolles Umfeld für Ihre Kinder, sondern auch eine Gemeinschaft, die das Familienleben in all seinen Facetten bereichert und unterstützt. Diese Lage vereint Ruhe, Komfort und eine zukunftsorientierte

Lebensqualität – ideal für Familien, die ihren Kindern einen starken Start ins Leben ermöglichen möchten.

Objektnummer: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

Sonstige Angaben

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: 26064077 - 35096 Weimar / Niederwalgern

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