

Weimar

# Moderne 3 Zimmerwohnung in Oberweimar

Objektnummer: 24064062



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

MIETPREIS: 700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24064062 - 35096 Weimar

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

Objektnummer: 24064062 - 35096 Weimar

## Auf einen Blick

Objektnummer	24064062
Wohnfläche	ca. 83,28 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Bezugsfrei ab	01.10.2024
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Freiplatz, 25 EUR (Miete)

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 1 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24064062 - 35096 Weimar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	17.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.07.2034	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24064062 - 35096 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064062 - 35096 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064062 - 35096 Weimar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064062 - 35096 Weimar

## Ein erster Eindruck

Großzügige ebenerdige komfortable Wohnung! Gönnen Sie sich den komfortablen Luxus und wohnen Sie in einer neuen Immobilie, die Immobilie ist erst wenige Jahre alt und wurde massiv erbaut. Gebaut wurde die Immobilie im KfW 70 Standard und ist auf dem heutigen gehobenen Standard der Technik. Durch die bodentiefen Fenster sind die Räume hell und bieten einen Blick ins Grüne! Die Umgebung ist ruhig und die Wohnung eingebettet in klassische Einfamilienhäuser. Herzstück ist der große Wohnbereich mit einem Wohn- und Esszimmer und offener Küche, dieser Bereich hat eine Größe von ca. 30 m<sup>2</sup>. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon mit Blick ins Grüne. Eine moderne Einbauküche ist in der Wohnung vorhanden, hierfür ist ein Abschlag von 55,00 € / Monat zu entrichten. Durch den Flur gelangen Sie in das Badezimmer. Das Badezimmer ist innenliegend und ist großzügig mit Dusche, WC & Waschbecken ausgestattet, der Anschluss für eine Waschmaschine ist vorhanden. Zwei Zimmer bieten genügend Platz zum Schlafen und Arbeiten. Ein Abstellraum und ein Gäste-WC sind ebenfalls in der Wohnung vorhanden. Koffer packen und ohne große vorausgehende Renovierungen & Anschaffungen einziehen. Wir sind für diese auf der Suche nach langfristigen Mietern. Wohnen in einer modernen Wohnung in ruhiger grüner Lage mit einem großen Balkon! Steigern Sie Ihre Lebensqualität.



Objektnummer: 24064062 - 35096 Weimar

## Ausstattung und Details

Neue Einbauküche inkl. aller Geräte vorhanden,  
die Miete hierfür beträgt gesondert 55,00€/Monat  
KFZ-Stellplatz vorhanden, die Miete hierfür beträgt gesondert 25,00€/Monat  
Großer Balkon  
bodentiefe Fenster  
Anschluss für Waschmaschine im Badezimmer  
SAT-Anlage vorhanden  
Unterstellmöglichkeit für Autoreifen und Fahrrad mittels eines abschließbaren  
Gemeinschaftsraumes vorhanden  
Es gibt einen Räum- und Streuservice  
elektrische Rollläden vorhanden  
Fußbodenheizung  
Staffelmietvertrag Erhöhung 2,5% pro Jahr  
Mindestmietdauer 3 Jahre  
Verfügbar ab 01.10.2024

Objektnummer: 24064062 - 35096 Weimar

## Alles zum Standort

Die Großgemeinde Weimar/Lahn mit ihren vielen Ortsteilen ist ein sehr beliebtes Domizil im Landkreis Marburg-Biedenkopf. Oberweimar ist ein Ortsteil der Großgemeinde Weimar im Landkreis Marburg-Biedenkopf und nur einen Katzensprung von Marburg entfernt. Eine optimale, Bus- und Autobahnanbindung in Richtung Marburg und Gießen ist vorhanden. Die Zugverbindung ist den Nachbarorten Niederweimar und Niederwalgern ebenfalls optimal. Die Universitätsstadt Marburg ist ca. 7,5 km entfernt und bietet Ihnen eine historische und liebenswerte Kleinstadt. Es ist ein ruhiger, beliebter und familiärer Ort, einem Kindergarten und einem regen Vereinsleben. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im benachbarten Niederweimar vorhanden, ein Highlight ist der Baggersee in Niederweimar, welcher sich zu einem über die Ortsgrenzen bekannten und beliebten Ausflugsziel entwickelt hat. Ebenso finden Sie Ärzte, Zahnärzte und Fachärzte in Niederweimar. Ein Ort mit Zukunft für alle Altersschichten! Oberweimar bietet eine hohe Lebensqualität, die Vorzüge des Land- und Familienlebens in einer ländlichen Umgebung und die Nähe zur Stadt Marburg, sowie die optimale Verkehrsanbindung vor Ort.

Objektnummer: 24064062 - 35096 Weimar

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 17.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24064062 - 35096 Weimar

## 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)