

Weimar / Wenkbach

# Charmant & liebevoll saniert in gefragter & zentraler Lage!

Objektnummer: 25064003



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

**KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 900 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

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

Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Auf einen Blick

|              |                        |                       |   |
|--------------|------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 25064003               | Kaufpreis             | 345.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 150 m <sup>2</sup> | Haustyp               | Einfamilienhaus   |
| Zimmer       | 5                      | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 4                      |                       |   |
| Badezimmer   | 2                      |                       |   |
| Baujahr      | 1884                   | Zustand der Immobilie | gepflegt  |
|              |                        | Ausstattung           | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche  |

Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |                                |
|-------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Gas            |                |                                |



Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

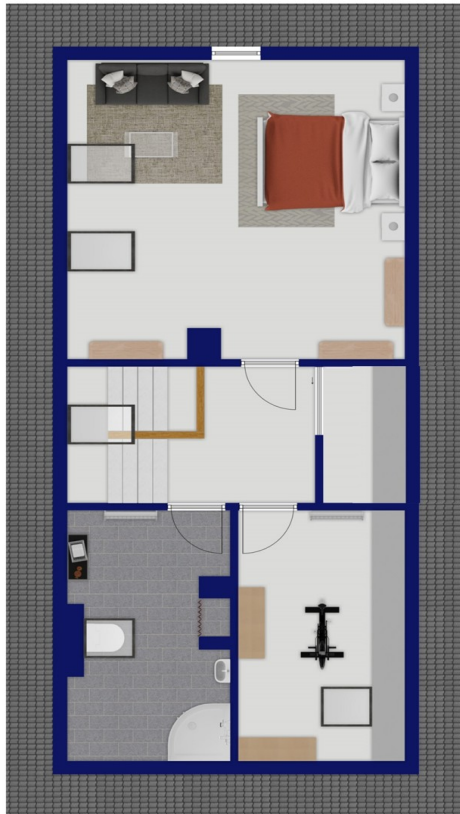
## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, 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: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante, denkmalgeschützte Anwesen aus dem Jahr 1884 bietet eine einzigartige Gelegenheit, Geschichte mit modernem Komfort zu verbinden. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 900 m<sup>2</sup> ist dieses Haus ideal für Familien, die Wert auf viel Platz und eine besondere Umgebung legen. Mit insgesamt fünf Zimmern, davon vier Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie. Zwei Bäder mit Dusche sorgen für den täglichen Komfort. Die Immobilie wurde 2002 umfassend saniert, wobei großer Wert auf die Erhaltung der ursprünglichen Substanz und Details gelegt wurde. Die Sanierung umfasste unter anderem die Erneuerung der Holz-Isolierglasfenster mit Sprossen, die ebenfalls 2002 eingebaut wurden. Die Heizungsanlage wurde 2020 auf eine moderne Erdgaszentralheizung umgestellt, um eine zeitgemäße Wärmeeffizienz zu gewährleisten. Ein Highlight des Hauses ist das Holzfachwerk, das zusammen mit den Natursteinelementen den historischen Charme des Anwesens unterstreicht. Die Holzdielenböden tragen zum authentischen Erscheinungsbild bei und vermitteln ein natürliches Wohngefühl. An kühleren Tagen lädt der Kachelofen zum Verweilen ein. Die Teilunterkellerung mit Gewölbe bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab. Das Anwesen wird vervollständigt durch eine sehr gut erhaltene großzügige Scheune, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es als Werkstatt, Atelier, Ausbaureserve oder zusätzlicher Lagerraum. Der liebevoll angelegte Garten sowie der gemütliche Innenhof bieten reichlich Platz für Freizeitaktivitäten im Freien, gemütliche Abende und schöne Stunden. Gartenliebhaber und Familien mit Kindern kommen hier gleichermaßen auf ihre Kosten. Das Haus wurde mit besonderem Augenmerk auf ökologische Verträglichkeit saniert und verbindet historische Bauweise mit zeitgemäßen Standards. Als Einzelkulturdenkmal wird es von Liebhabern historischer Architektur geschätzt, die den Wert von Tradition und Nachhaltigkeit zu schätzen wissen. Die Immobilie ist eine interessante Option für alle, die ein individuelles Zuhause in gepflegter Umgebung suchen. Ein solches Haus, das Geschichte atmet und gleichzeitig allen modernen Ansprüchen gerecht wird, ist eine Seltenheit und verdient Ihre volle Aufmerksamkeit.

Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Ausstattung und Details

Sanierung 2002 des Wohnhauses  
Holzisoglasfenster mit Sprossen aus 2002  
Lehmfachwerk & Massiv erbaut  
Teilweise unterkellert mit Gewölbe  
Kachelofen  
Erdgaszentralheizung aus 2020  
Ökologisch saniert  
Holzdielen  
Einbauküche  
Große Scheune  
Sehr schön angelegter Garten  
Gemütlicher Innenhof  
2 Badezimmer mit Dusche  
Liebevoll & ökologisch saniert mit Blick auf die Details und den Erhalt der  
Ursprünglichkeit der Immobilie  
Einzelkulturdenkmal  
Ideal für eine Familie

Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## Alles zum Standort

Wenkbach ist ein malerischer Ortsteil der Großgemeinde Weimar in Hessen, der sich durch seine gute Lage und die naturnahe Umgebung auszeichnet. Wenkbach bietet eine ruhige und beschauliche Atmosphäre, die sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende attraktiv ist. Die Gemeinde Weimar, zu der Wenkbach gehört, liegt etwa 10 Kilometer südwestlich von der Universitätsstadt Marburg und ist somit gut an die regionalen Verkehrswege angebunden. Die Umgebung von Wenkbach ist geprägt von einer abwechslungsreichen Landschaft, die sich ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Erholung in der Natur eignet. Die zahlreichen Wanderwege und Radstrecken führen durch die reizvolle hessische Landschaft. In Wenkbach selbst finden sich eine Reihe von charmanten Wohnhäusern, die den ländlichen Charakter des Ortes unterstreichen. Die Dorfgemeinschaft ist aktiv und pflegt ein reges Vereinsleben, das den sozialen Zusammenhalt stärkt. Hier haben die Bewohner die Möglichkeit, sich in verschiedenen Freizeitaktivitäten zu engagieren und neue Bekanntschaften zu schließen. Die Infrastruktur in Wenkbach ist gut ausgebaut. Es gibt grundlegende Einkaufsmöglichkeiten in den Nachbarorten, die den täglichen Bedarf abdecken, sowie eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die es den Bewohnern ermöglicht, die umliegenden Städte und Gemeinden bequem zu erreichen. Für Familien mit Kindern stehen in den umliegenden Ortschaften Schulen und Kindergärten zur Verfügung, die eine gute Bildung und Betreuung bieten. Die Lage von Wenkbach in der Großgemeinde Weimar bietet zudem die Möglichkeit, die kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten der Region zu erkunden. Die nahegelegene Stadt Marburg ist bekannt für ihre Altstadt mit der berühmten Elisabethkirche und dem Landgrafenschloss, die einen Besuch wert sind. Die Kombination aus ländlichem Charme, aktiver Dorfgemeinschaft und der Nähe zu größeren Städten macht Wenkbach zu einem idealen Ort zum Leben und Wohlfühlen.

Objektnummer: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## 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: 25064003 - 35096 Weimar / Wenkbach

## 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)