

Weilmünster – Lützendorf

# Verwirklichen Sie Ihren persönlichen Wohntraum - solides Zweifamilienhaus in Weilmünster-Lützendorf

Objektnummer: 24141012a



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 638 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

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

Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141012a	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 260 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Bauweise	Fertigteile
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1965		

Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	260.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.03.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Die Immobilie



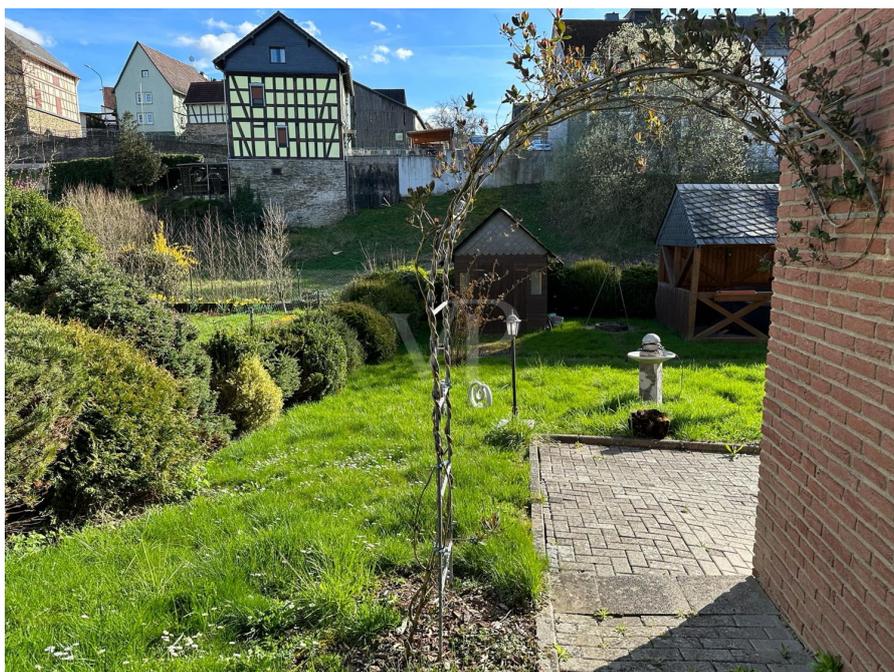
Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Die Immobilie



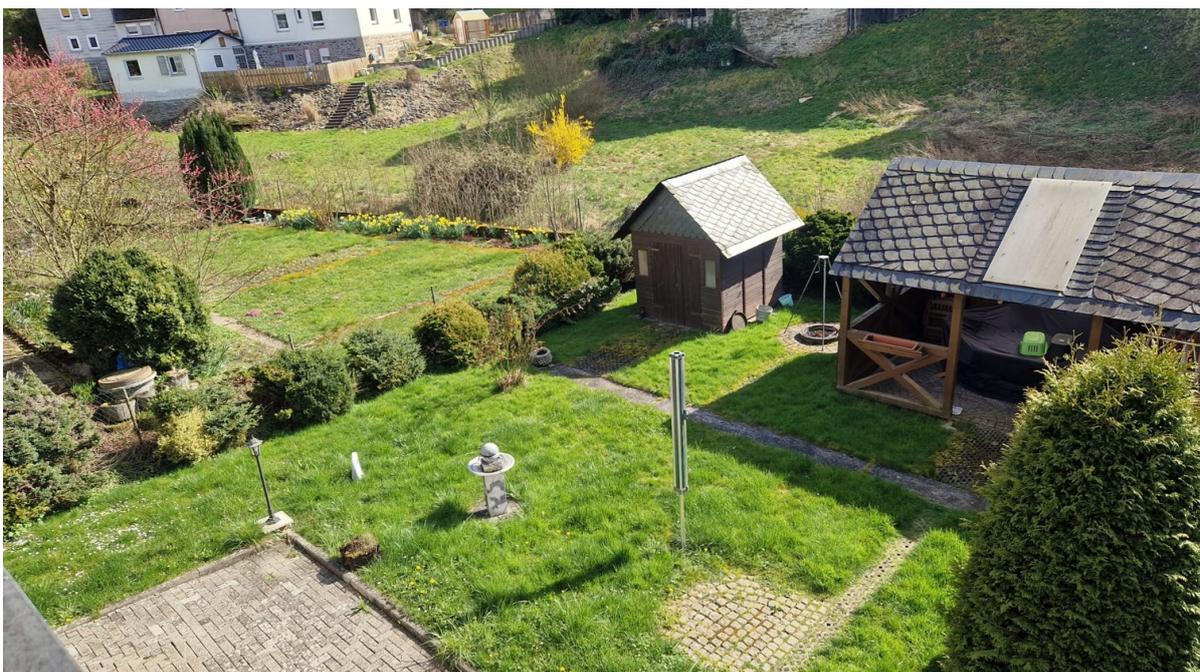
Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Die Immobilie



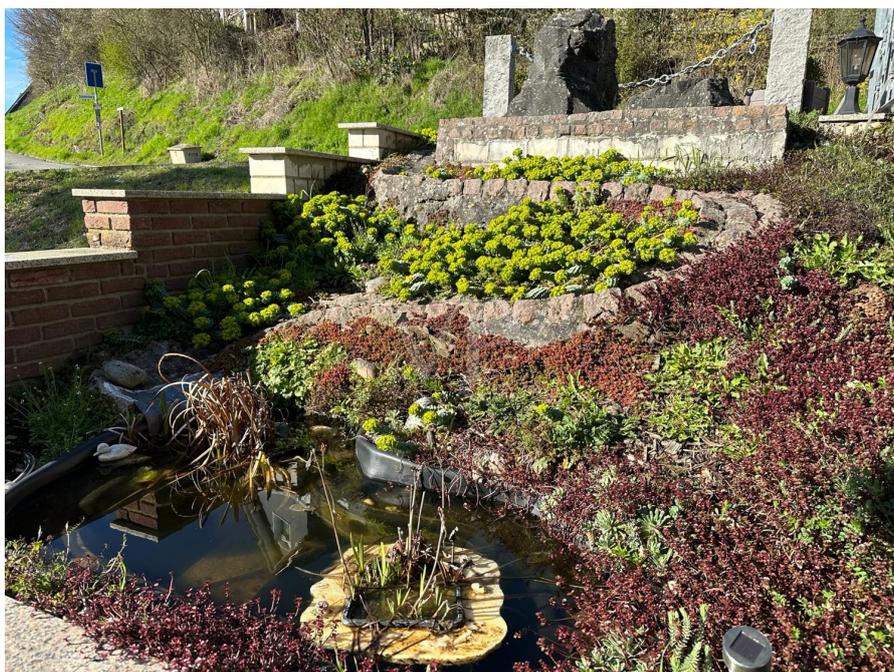
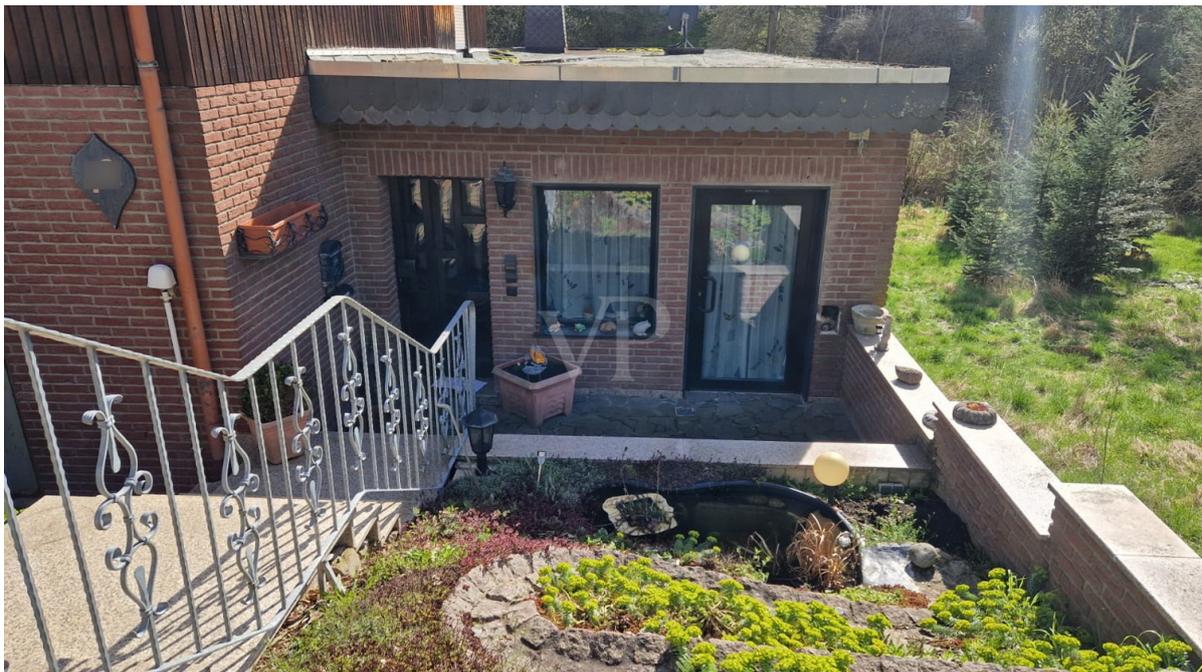
Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

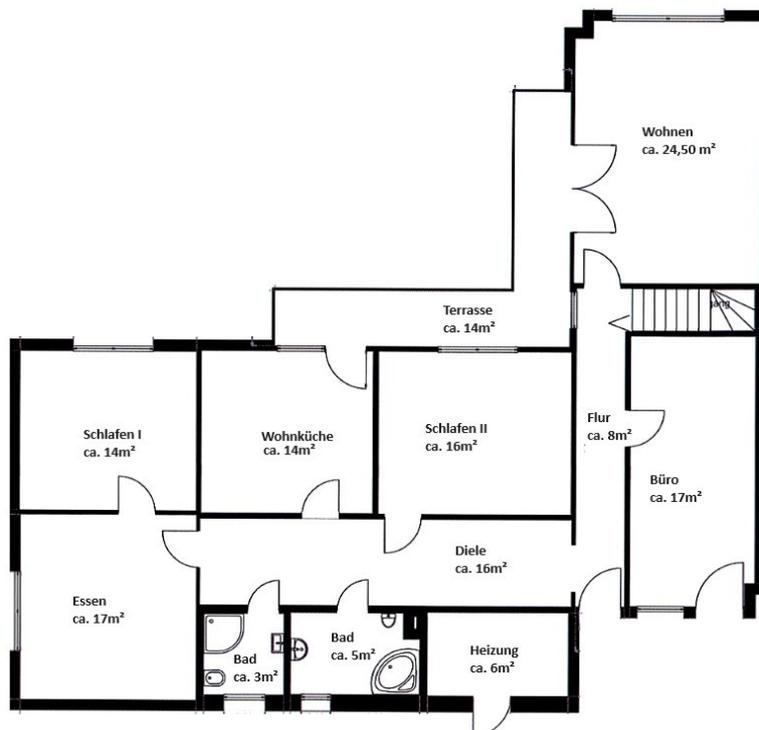
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

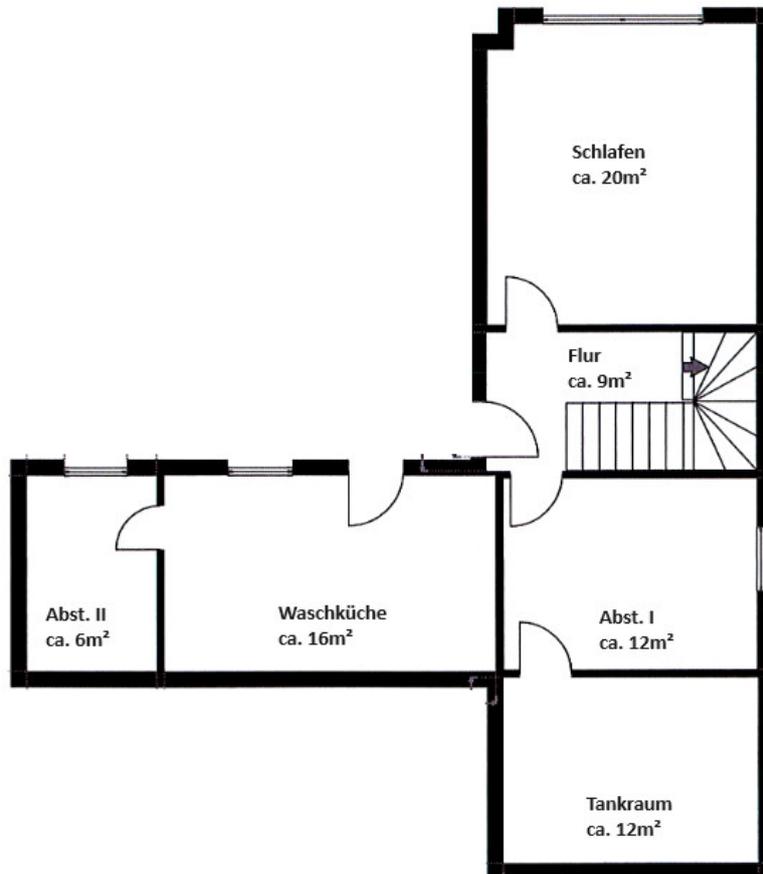
T.: 0800 - 333 33 09

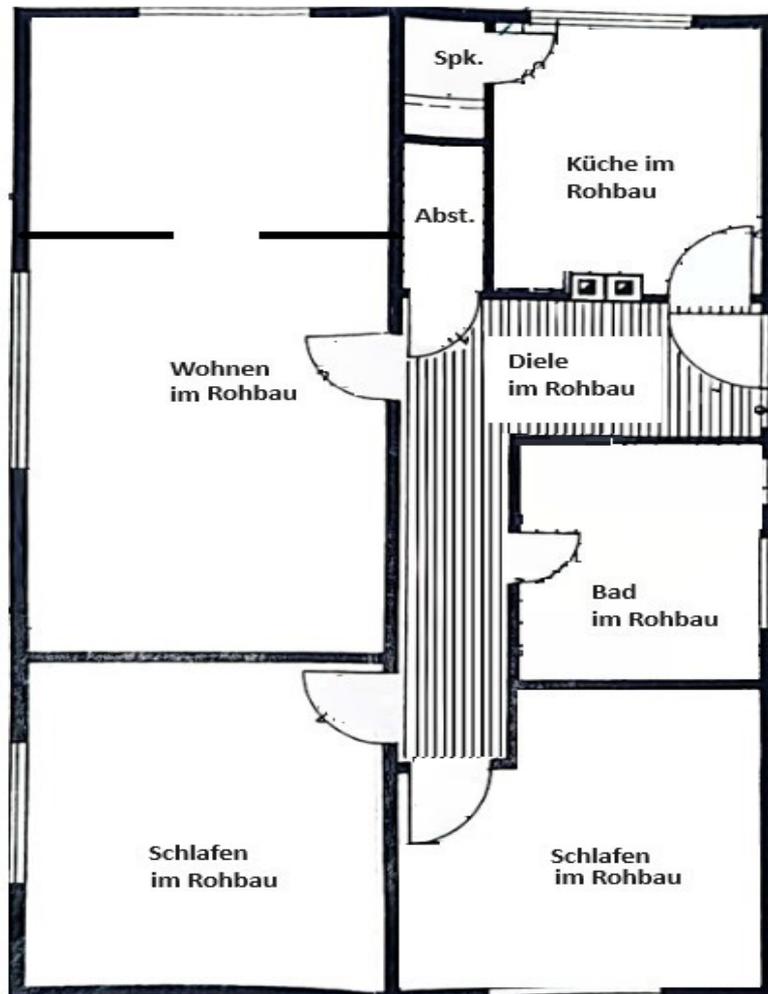
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## 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: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Ein erster Eindruck

Dieses solide Zweifamilienhaus in idyllischer Lage von Weilmünster-Lützendorf eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus. Zwei separate großzügige Wohnungen stehen Ihnen hier auf einem schön angelegten Grundstück in ruhigem Wohnumfeld zur Verfügung. Die Infrastruktur von Weilmünster ist in nur 3 Fahrminuten erreichbar. Die vom Eigentümer bewohnte Einheit in massiver Bauweise mit ca. 163m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich in gepflegtem Erhaltungszustand. Die gemütlich gestaltete Echtholzküche mit komfortablem Esstresen punktet mit einer Besonderheit: von hier gelangt man auf die großzügige Terrasse. Starten Sie hier mit einem ersten Kaffee in den Tag und genießen den Blick in den liebevoll angelegten Garten. Das separate Esszimmer eignet sich bestens für Familienfeiern oder entspannte Abendessen mit Freunden. Im Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse sorgt ein Kaminofen für eine behagliche Wohnatmosphäre. Zwei geschmackvoll renovierte Bäder, ein Duschbad und ein Wannenbad, sind eine weitere Annehmlichkeit dieser Wohnung. Auf gleicher Ebene befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Komplettiert wird die Etage von einem weiteren lichtdurchfluteten Zimmer. Hier können Sie Ihr großzügiges Homeoffice oder einen Gästebereich einrichten. Im Gartengeschoss bieten zwei ansprechende Räume ausreichend Platz für flexible Nutzungsmöglichkeiten - als Hobbyzimmer, weiteres Büro oder eigener Bereich für größere Kinder. Die zweite Wohneinheit in Holzständerbauweise, begehbar über einen separaten Eingang, bietet großzügige Räumlichkeiten, die auf ihre Fertigstellung warten. Diese Wohnung mit knapp 97m<sup>2</sup> wurde teilweise mit neuen Fenstern ausgestattet und bedarf des weiteren Innenausbaus, welcher vom neuen Eigentümer individuell gestaltet werden kann. Neben einem Wohn-Essbereich mit Blick in den Garten, bietet Ihnen diese Wohnung einen Raum, der sich zur Errichtung einer Wohnküche mit separater Speisekammer eignet sowie zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Für den Ausbau eines Badezimmers mit Fenster stehen bereits teilweise neue Sanitärobjekte zur Verfügung, die noch verbaut werden müssen. Ein separater Abstellraum sowie ein großer Dachboden komplettieren die Wohnung. Der gepflegte, stilvoll angelegte Garten bietet neben einer Teichanlage ein geräumiges Gartenhaus sowie einen großen überdachten Freisitz. Selbstverständlich verfügt das Haus über genügend Stauraum; diverse Kellerräume stehen Ihnen hierfür zur Verfügung. Diese Immobilie offeriert viele Möglichkeiten für diverse Wohnkonzepte und bietet durch einen hohen Gestaltungsfreiraum und flexibel nutzbare Räumlichkeiten beste Voraussetzungen zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnideen.

Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Ausstattung und Details

- Ursprungshaus Fingerhut Fertighaus:
- Innen Rohbauzustand
- teilweise neue Fenster
- geräumiger Wohn-Essbereich
- Küche mit separater Speisekammer (alte Anschlüsse vorhanden)
- Badezimmer mit Fenster (Sanitäranlagen stehen teilweise zur Verfügung und müssen noch verbaut werden)
- zwei geräumige Schlafzimmer
- Abstellraum
- großer Dachboden
- Großer Anbau (bewohnte Einheit) in massiver Bauweise:
- geräumige Küche mit Esstresen und Zugang zur Terrasse
- ein Duschbad und ein Wannenbad mit Fußbodenheizung
- Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zur Terrasse
- Esszimmer
- 2 Schlafzimmer auf einer Ebene
- großer Hobbyraum (ursprünglich Garage)
- zwei flexibel nutzbare Räume im Gartengeschoss
- Ölheizung; Tankraum mit 3 x 2.000 Liter Tanks
- gefliester Außenkeller mit Küchenzeile, Fußbodenheizung und erneuerter Elektrik
- zweiter Außenkeller
- gepflasterter Innenhof
- ebener, schön angelegter Garten mit kleinem Teich und Schwenkgrill
- große Gartenlaube
- Gartenhaus
- Großzügige Terrasse
- Vorgarten mit Bruchsteinmauer

Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Alles zum Standort

In traumhafter Lage zwischen Taunus und Westerwald befindet sich die Gemeinde Weilmünster, die sich in zwölf Ortsteile mit ca. 9.200 Einwohnern gliedert. Direkt am idyllischen Weitalweg gelegen und dennoch in der Nähe der Großstädte des Rhein-Main-Gebietes, bietet sich hier eine gute Infrastruktur mit einer sympathischen Bevölkerung. Kinder wachsen behütet mit direktem Bezug zur Natur auf und auch Ruhe Suchende finden in Weilmünster das ideale Domizil. Gesamtschule, Grundschule, Gymnasium, Berufsschulzentrum und staatliches Technikerzentrum befinden sich in Weilmünster sowie in der direkten Umgebung. Viele Lebensmittelketten sind mit eigenen Filialen vertreten und darüber hinaus gibt es attraktive Einzelhandelsläden. Banken und Ärzte, ein Klinikum sowie das Kreiskrankenhaus in Weilburg komplettieren das infrastrukturelle Angebot. Das neue Ärztezentrum in Weilmünster deckt nahezu alle Behandlungssparten ab. Weilmünster sowie das Weital bieten vielfältige Sport- und Ausflugsmöglichkeiten. Alleine zwei Freibäder in Weilmünster sind im Sommer Anlaufstelle Nr. 1. Zwei der beliebtesten Vereine sind der Tennisclub und der Weilroder Golfclub. Auch zahlreiche Reitanlagen und Pensionsställe sind schnell zu erreichen. Freunde des Motorsports werden vom MotoCross-Gelände in Weilmünster begeistert sein und für Läufer und Radfahrer bieten sich ohnehin ideale Bedingungen.

Objektnummer: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 260.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24141012a - 35789 Weilmünster – Lützendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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