

Weilrod – Rod an der Weil

# Großzügige, helle Erdgeschosswohnung mit viel Charme in ruhiger Wohnlage in Weilrod

Objektnummer: 24141026



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

MIETPREIS: 1.160 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

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

Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141026	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Bauweise	Massiv
Bezugsfrei ab	01.09.2024	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1983		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 50 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	120.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.08.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## 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

Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

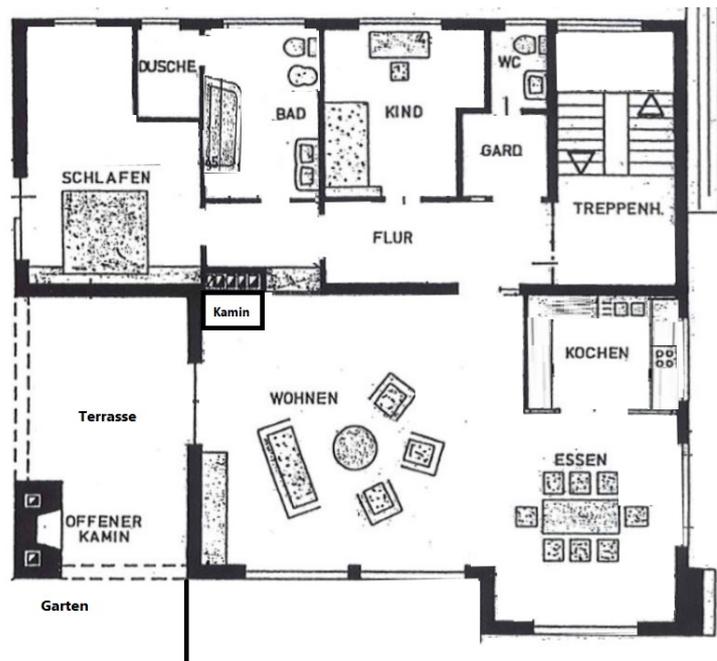
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## 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: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage von Weilrod liegt diese schöne 3-Zimmer Wohnung mit geräumige Terrasse im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit aktuell 4 Wohneinheiten. Vom Flur mit Garderobenmöglichkeit ausgehend, schließt sich der großzügig gestaltete Wohnbereich mit offener Küche und Kamin an. Die Fachwerkbalken tragen zum Wohlfühlfaktor bei und trennen die Räumlichkeiten optisch ab. Vom Wohnbereich mit Kamin aus haben Sie direkten Zugang zur überdachten Terrasse mit rustikalem Außenkamin und Garten - hier können Sie gemütliche Stunden verbringen. Des Weiteren gelangen Sie vom Flur aus zum Kinder/- Arbeitszimmer, Tageslichtbad, Schlafzimmer und Gäste-WC. Das Schlafzimmer was ebenfalls über einen Zugang zur Terrasse verfügt, bietet viel Platz und somit auch die Möglichkeit eine große Ankleide zu platzieren. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der Nassbereich mit Tageslicht. Das Bad ist mit einem Doppelwaschtisch, Wanne, WC, Bidet und einem großen Duschtempel ausgestattet. Treppenhausreinigung und Schneeräumung erfolgt derzeit durch die Mieter im Wechsel. Optional kann ein PKW-Außenstellplatz für 50 Euro angemietet werden, weitere Stellplätze für Ihre PKW stehen vor der Immobilie zur Verfügung. Die Wohnung kann zum 01.09.2024 bezogen werden.

Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Ausstattung und Details

- helle Einbauküche mit Elektrogeräten, Waschmaschine und Trockner
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- manuelle Rollläden
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- kleiner Abstellraum im Keller (ca. 1m<sup>2</sup> groß)
- großzügige überdachte Terrasse mit Außenkamin
- teilweise Gartenbenutzung
- optional kann ein PKW-Außenstellplatz für 50 Euro angemietet werden, weitere PKW-Stellplätze sind ausreichend vor der Immobilie verfügbar

**Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Weilrod mit ihren 13 Ortsteilen befindet sich im Weiltal inmitten des Naturparks Hochtaunus. Weilrod besticht durch seine Vielseitigkeit, sei es gastronomisch oder durch seine vielen kulturellen Veranstaltungen. Eine malerische Natur, touristische Anziehungspunkte, moderne Infrastruktur - das alles bietet Weilrod mit seinen vielfältigen Möglichkeiten zum Leben, Arbeiten und Erholen. Eine idyllischere und erholsamere Lage findet sich kaum und die angrenzenden Gemeinden und Städte bieten überaus vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Daneben bietet Weilrod ein vorbildliches Angebot an Horten, Kindergärten, Schulen und sonstigen sozialen Einrichtungen. Beliebt bei Radfahrern, Joggern und Spaziergängern ist das malerische Weiltal, welches auch durch den Weiltal-Marathon in der Laufszenen bestens bekannt ist. Tennis- und Reitplätze, der Golfplatz, zahlreiche Wander-, Rad- und Reitwege und ein reges Vereinsleben kennzeichnen den Standort. Im wenige Kilometer entfernten Usingen befinden sich ein Hallenbad sowie der Hattsteinweiher. Durch die Bundesstraßen B 275 und B 456 bestehen gute Verkehrsanbindungen zu den Autobahnen A 3, A 5 und A 661 und damit zu den Städten Frankfurt am Main, Bad Homburg, Mainz, Wiesbaden, Limburg an der Lahn und Wetzlar.

Objektnummer: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 120.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24141026 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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