

Weilmünster – Möttau

# Modernes, großes Familiendomizil für unterschiedliche Wohnkonzepte und großem Sonnengrundstück

Objektnummer: 24141004



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

KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.106 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

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

Objektnummer: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141004
Wohnfläche	ca. 282 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2005
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	589.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	42.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.04.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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

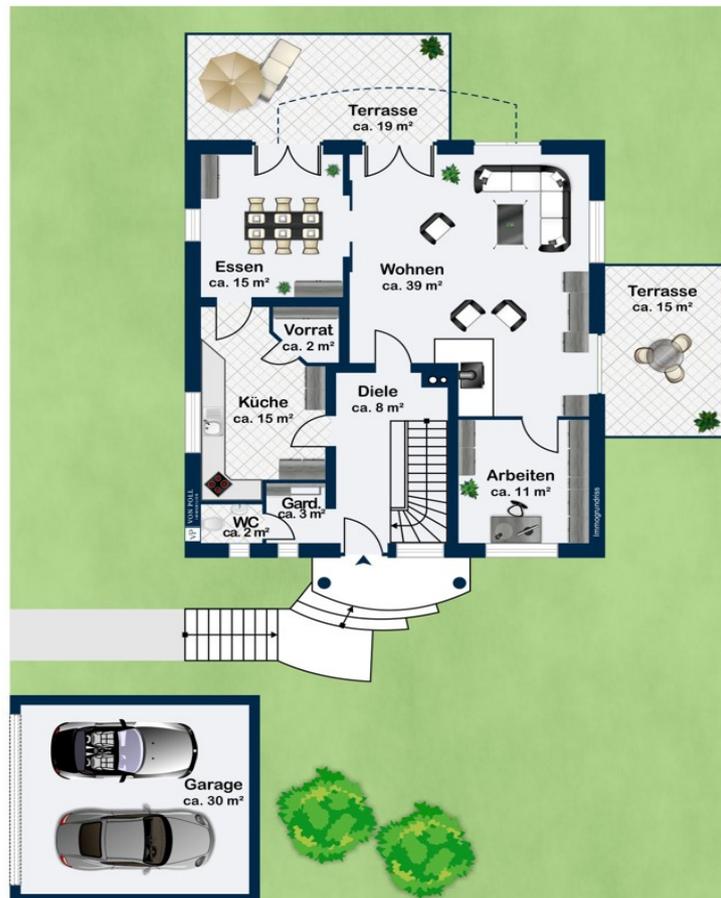
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

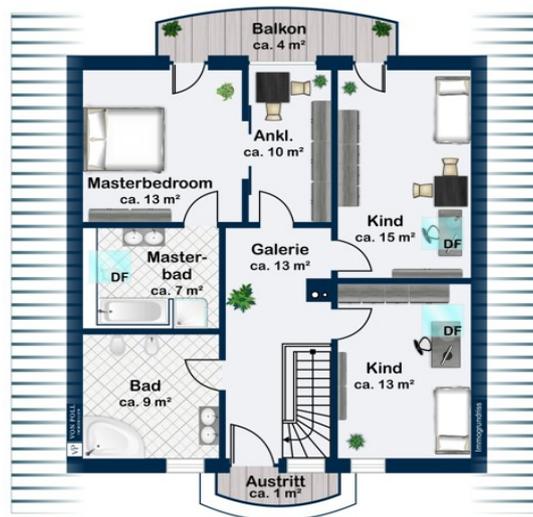
T.: 0800 - 333 33 09

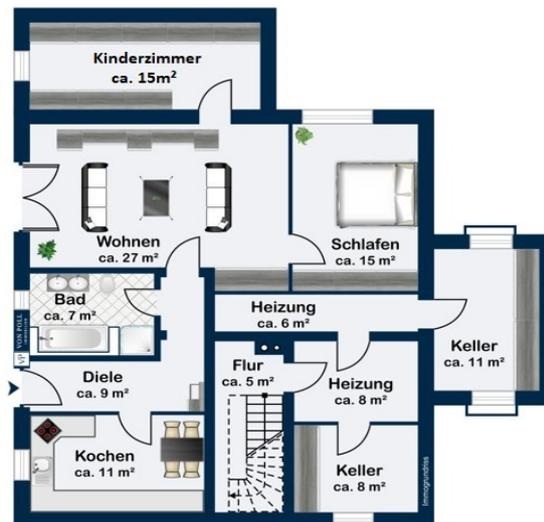
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

## 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: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

## Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutet und großzügig präsentiert sich diese Immobilie in Weilmünster-Möttau. Sie suchen ein großes Familienhaus mit flexibler Nutzbarkeit - dann sind Sie hier genau richtig. Das moderne Domizil, ausgestattet mit Fußbodenheizung, ermöglicht die Verwirklichung unterschiedlicher Wohnkonzepte. Der repräsentative, offene Wohn-Essbereich mit den großen Fensterfronten lässt viel Licht herein und sorgt zusammen mit dem Kaminofen für eine luftige, gemütliche Wohnatmosphäre. Mit Zugang auf den Balkon und die Terrasse sowie zum Garten wird der Außenbereich in das tägliche Leben mit einbezogen. Eine moderne, helle Landhausküche mit Markengeräten und Speisekammer sowie ein weiteres Zimmer vervollständigen die Wohntage. Hervorzuheben sind die komfortable Deckenhöhe und die über zwei Meter hohen Vollholztüren. Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer mit Ankleide und Balkon, Bad en suite, ausgestattet mit Whirlpoolwanne, Dusche, WC und Waschtisch sowie zwei Kinderzimmer mit Balkon und ein großes Kinderbad, welches noch fertigzustellen ist (Material ist vorhanden). Die Schlafräume sind mit Jotobaparkett ausgestattet. Der gut gedämmte Dachboden bietet zusätzlich großzügigen Stauraum. Im Unter-/Kellergeschoss befinden sich zum einen die Nutzräumlichkeiten wie HWR, Heizraum, Hausanschlüsse und Pufferspeicher. Zum anderen befindet sich hier eine großzügige, ebenerdige, helle Dreizimmer-Einliegerwohnung. Diese ist wahlweise vom Haus und/oder durch einen separaten Eingang zugänglich. Dadurch bietet die Immobilie viele Nutzungsmöglichkeiten. Optimal geeignet für das Wohnen mit mehreren Generationen. Ein größeres Kind kann hier eine eigenständige Wohneinheit haben. Auch ein Aupair oder eine Pflegekraft finden hier ideale Voraussetzungen. Für das Arbeiten im Homeoffice oder als Freiberufler mit großem Büroraumbedarf sind durch den vorhandenen Glasfaseranschluss beste Voraussetzungen geschaffen. Aktuell ist die Einliegerwohnung seit Mitte 2023 vermietet sodass auch das Thema Mieteinnahmen ein interessanter Punkt sein kann. Der Garten mit Teich und Lagerfläche ist pflegeleicht angelegt, vielseitig nutzbar und damit gleichermaßen für die Familie mit Kindern oder auch einen Handwerker geeignet. Die aufgestockte Doppelgarage mit Funktor bietet oben weiteres Potenzial wie beispielsweise einen Partyraum (Strom- Wasser-Heizungsanschluss sind bereits vorhanden). Die Terrasse ist unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum. Der neue Eigentümer kann nach eigenem Geschmack die noch fehlenden Balkongeländer ergänzen und den Außenbereich weiter optimieren. Gerne stellen wir Ihnen diese spannende Immobilie in einer ausführlichen Besichtigung vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

## Ausstattung und Details

- Weton Massivhaus
- überall Fußbodenheizung
- Ölheizung und 6 Solarpaneele sowie ein Festbrennstoffkessel von Künzel
- Zentralsauganlage DUOVAC Symphonia
- Pufferspeicher 2000Liter
- Toilettenspülung mit Regenwasser
- Natursteinböden
- Jotobaparkett in den Schlafzimmern
- Wohn-Essbereich mit Kamin
- große Landhauseinbauküche mit Markengeräten
- zwei Bäder ( eines muß noch fertiggestellt werden)
- Raumhöhe im EG 2,65m
- Vollholztüren 2,11m hoch
- Glasfaseranschluß
- Dreizimmereinliegerwohnung im Untergeschoss
- Dachboden( viel Staufläche) mit Bodendämmung und Zwischensparrendämmung
- Doppelgarage mit elektr. Tor und Aufbau zum Ausbau einer Räumlichkeit, Versorgungsleitungen vorhanden
- gut nutzbarer Garten

Objektnummer: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

## 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. Nur ca. 10 Autominuten entfernt befindet sich außerdem das Zentrum der Stadt Braunfels, das über die Grenzen hinaus für sein schönes Schloss bekannt und ein beliebtes Ausflugsziel ist. Braunfels verfügt ebenfalls über ein umfangreiches infrastrukturelles Angebot, besonders hervorzuheben ist hier der Golfclub, der Segelflugplatz wie auch der Tennisclub. Der Tiergarten Weilburg befindet sich nur etwa 5 Autominuten entfernt.

Objektnummer: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 42.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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: 24141004 - 35789 Weilmünster – Möttau

## 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)