

Weilrod – Altweilnau

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Kamin, liebevoll angelegtem Garten, Fernblick und zwei Garagen

Objektnummer: 24141014



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

**KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 517 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

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

Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141014
Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	330.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	105.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.04.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## 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:

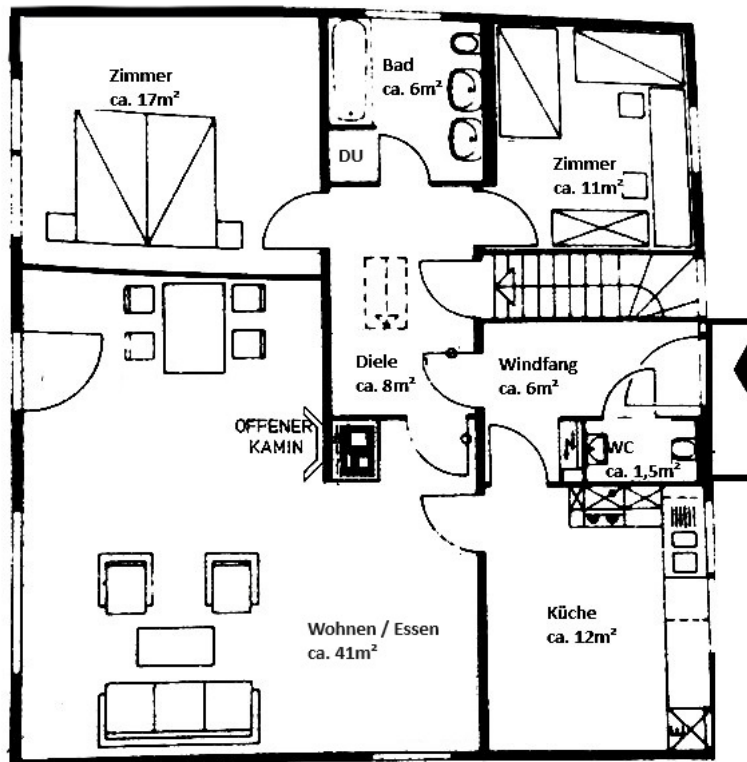
T.: 0800 - 333 33 09

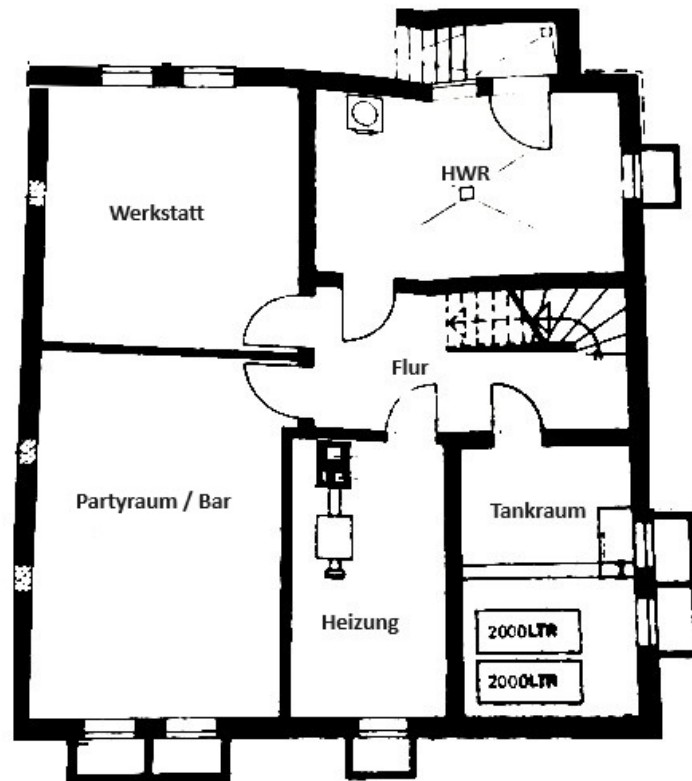
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## 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: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Immobilie mit liebevoll angelegtem Garten befindet sich in schöner Fernblicklage von Weilrod-Altweilnau und wurde 1981 in Fertigbauweise, mit massivem Keller errichtet. Hier kann man komfortabel auf einer Ebene wohnen. Der großzügige Wohn-Essbereich präsentiert sich offen und lichtdurchflutet und erhält durch den neu gestalteten Kamin und den Parkettboden seinen gemütlichen Wohncharakter. Die großen Panoramafensterflächen gewähren einen herrlichen Fernblick in die Weiten der Taunuswälder. Vom Wohnbereich hat man Zugang zur überdachten Natursteinterrasse. Hier lassen sich erholsame Stunden mit malerischer Sicht auf den herrlich bepflanzten Garten mit Wasserspiel und das Burggemäuer Altweilnau´s genießen. Sowohl die Immobilie als solche, als auch der mit viel Leidenschaft und Bedacht angelegte Außenbereich überzeugen durch ihren sehr gepflegten Zustand. Die geräumige Holz-Einbauküche bietet außerordentlich viel Stau- und Arbeitsfläche. Das Schlafzimmer gewährt ausreichend Platz für viel Schrankfläche. Ein weiteres Schlafzimmer, das Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch sowie ein separates WC komplettieren diese Wohnetage. Über den Flur, der alle Räume miteinander verbindet und mit einem integrierten Garderobeneinbauschränk ausgestattet ist, gelangt man auf den ausbaufähigen Dachboden, der sich aufgrund seiner Höhe und Größe bestens dafür eignet, mit geringem Aufwand als weiterer Wohnraum gestaltet zu werden. Durch die Vollunterkellerung bietet die Immobilie viel Nutzfläche, darunter eine Werkstatt, einen großen Hauswirtschaftsraum mit separatem Ausgang sowie einen Partyraum mit Bar und Sitzecke. Dieser Raum ließe sich bei Bedarf auch variabel umgestalten zu einem Homeoffice-Bereich, einem Gästezimmer oder einer kleinen Wellnessoase. Der Außenbereich überzeugt neben der ansprechenden Bepflanzung, die sich um das gesamte Haus erstreckt und der überdachten Sonnenterrasse, durch einen schön gepflasterten Innenhof mit Springbrunnen, der sich auch bestens zum Spielen für Kinder eignet. Zwei geräumige Garagen mit elektrischen Toren sowie zwei Stellplätze im Hof bieten auch für den Fuhrpark ausreichend Platz. Das gepflasterte, lauschige Schattenplätzchen mit einbetoniertem Schirmständer hinter dem Haus ermöglicht es, auch an heißeren Tagen die idyllische Gartenlandschaft zu genießen. Diese Immobilie vereint gemütliches Wohnen auf einer Ebene mit naturnahem Wohlfühlfaktor. Bei Bedarf können auch einige Möbel und Ausstattungen übernommen werden.

Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Ausstattung und Details

- Fertighaus Neckermann - Streif
- Wohnen auf einer Ebene
- Heizung aus 2006
- Kamin erneuert 2021
- Garderobe mit Einbauschränk
- Dreifachverglasung 2012
- Einbauküche aus Baujahr
- Bad und Gäste WC
- Einbauschränk Garderobe
- Werkstatt
- Partyraum mit Bar und Sitzecke im UG
- Naturstein-Terrasse
- zwei Garagen plus Stellplätze
- Garten mit Holzschober
- einbetonierter Schirmständer
- Regenwassertonnen
- Glasfaser ist angemeldet

Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Weilrod befindet sich im Weiltal inmitten des Naturparks Hochtaunus. Eine idyllischere und erholsamere Lage findet sich kaum und die Freizeitmöglichkeiten sind überaus vielfältig. Beliebt bei Radfahrern, Joggern und Spaziergängern ist das malerische Weiltal, welches auch durch den Weiltal-Marathon in der Laufszene bestens bekannt ist. Tennis- und Reitplätze, der Golfplatz, zahlreiche Wander-, Rad- und Reitwege und ein reges Vereinsleben kennzeichnen den Standort Weilrod. Kindergärten und verschiedene schulische Angebote befinden sich vor Ort. Darüber hinaus gibt es sehr gute Busverbindungen in Richtung Schmitten, Königstein und Usingen. Im nur wenige Kilometer entfernten Usingen befinden sich ein Hallenbad sowie der Hattsteinweiher, im Sommer neben dem Waldschwimmbad in Neu-Anspach eine beliebte Anlaufstelle - für Familien mit Kindern ebenso wie für ambitionierte Schwimmer. Voraussichtlich wird die S-Bahn-Verbindung im Jahre 2020 Richtung Usingen ausgebaut. Ebenfalls nur ca. 10-15km entfernt befinden sich die Städte Bad Camberg, Idstein, Weilburg und Limburg, die nicht nur mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten aufwarten, sondern auch mit einer vielfältigen Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten begeistern. Zahlreiche Weilroder Kinder besuchen bspw. die dortigen Schulen oder auch das akademische Weiterbildungsangebot der Hochschule Fresenius in Idstein.

Objektnummer: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 105.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## 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)