

Weilrod / Gemünden – Gemünden

# Wohngenuss mit Blick auf den Waldrand: Schöne helle 3-Zi.-Whg mit EBK, Fbhzg., schickes Bad, Balkon

Objektnummer: 25141011



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

MIETPREIS: 810 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

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

Objektnummer: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25141011
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.04.2025
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15 EUR (Miete)

Mietpreis	810 EUR
Nebenkosten	290 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.07.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## Die Immobilie





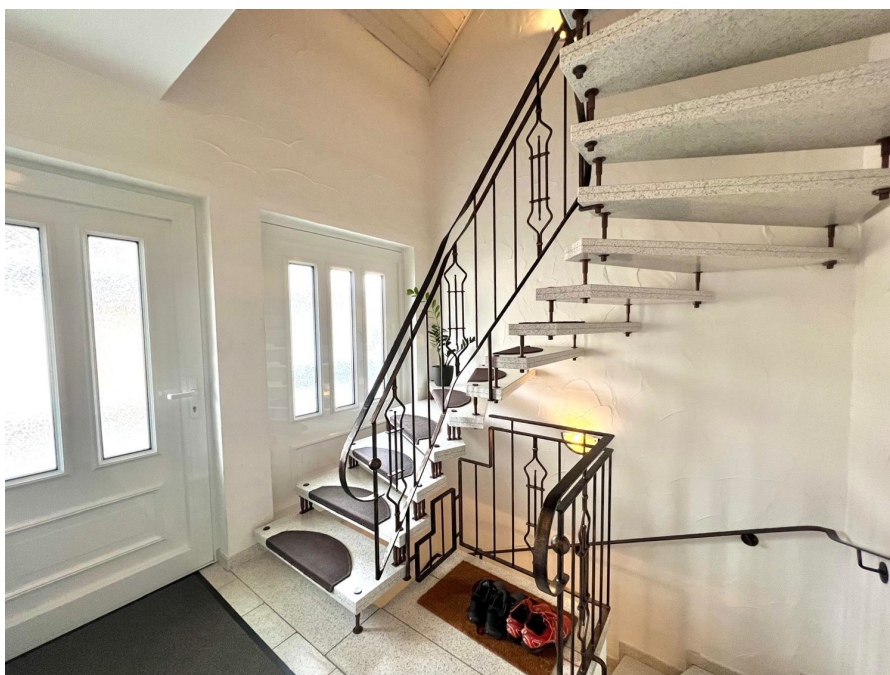
Objektnummer: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## 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.

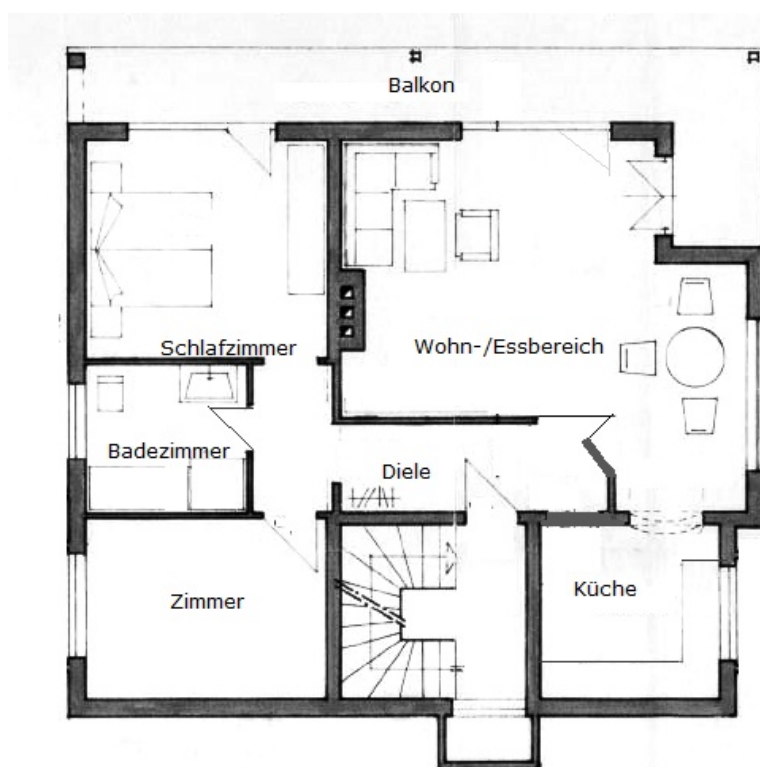
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## 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: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## Ein erster Eindruck

In herausragender Wohnlage eines Weilroder Ortsteils befindet sich diese schicke helle 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines ruhigen 3-Parteien-Hauses. Die Umgebung spricht insbesondere Naturliebhaber, Wanderer, Jogger und Radfahrer an, denn nur wenige Schritte trennen Sie vom malerischen Feld- und Waldrand. Die ruhige Anliegerstraße garantiert dabei ein entspanntes Wohnambiente, während Sie einen schönen Fernblick auf den gegenüberliegenden Waldrand genießen. Die helle Wohnung überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept und eine erstklassige Ausstattung. Der großzügige Wohnbereich besticht mit eleganten hellen Fliesen inkl. individuell regelbarer Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sowie hochwertigen weißen Kunststofffenstern inklusive Rollläden. Zusätzlichen Komfort bietet die weiße Einbauküche mit Geschirrspüler, Ceranfeld und Kühl-/Gefrierkombination. Das geräumige Tageslichtbad umfasst sowohl eine Eckbadewanne als auch eine Dusche und ist mit Handtuchheizkörper und einem modernen Einbauschränk versehen. Ein besonderes Highlight ist der umlaufende Balkon, der fast den ganzen Tag Sonne genießt. Für Gartenliebhaber besteht die Möglichkeit, über ein Türchen direkt in den angrenzenden Gartenbereich zu gelangen und diesen zu nutzen. Weitere Annehmlichkeiten umfassen schnelles Internet mittels Glasfaseranschluss, eine großzügige Diele mit Platz für einen großen Garderobenschrank, einen großen eigenen Kellerraum sowie einen gemeinschaftlichen Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner. Mindestens ein Stellplatz gehört zur Wohnung, weitere Stellplätze bzw. eine Garage können bei Bedarf angemietet werden. Das gepflegte Haus beherbergt lediglich drei Wohneinheiten, was für ein harmonisches und nettes Wohnumfeld sorgt. Haustierhaltung ist hier nicht möglich. Ideal eignet sich die Wohnung für Paare oder Singles, die modernes Wohnen in unmittelbarer Naturnähe zu schätzen wissen.

Objektnummer: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und Handtuchheizkörper
  
- Fußbodenheizung
- Balkon
- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden; noch nicht in der Wohnung verlegt
- Kabelanschluss in der Wohnung
- Kellerraum
- Gartenmitbenutzung
- ein PKW Stellplatz a 15 Euro; nach Vereinbarung kann ein Garagenstellplatz zusätzlich angemietet werden

Objektnummer: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## Alles zum Standort

Das 3-Familien-Haus liegt in leichter Hanglage in einem Weilroder Ortsteil, nur ca. 10km von Usingen entfernt. Die Gemeinde Weilrod befindet sich im Weital inmitten des Naturparks Hochaunus. Eine idyllischere und erholsamere Lage findet sich kaum und die Freizeitmöglichkeiten sind überaus vielfältig. Beliebt bei Radfahrern, Joggern und Spaziergängern ist das malerische Weital, welches auch durch den Weital-Marathon in der Laufszene 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.



Objektnummer: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## 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)