

Weilmünster – Möttau

# Modernes Familienhaus mit Kamin, Einliegerwohnung und Doppelgarage auf großem Sonnengrundstück

Property ID: 24141004a



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

**PURCHASE PRICE: 565.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 282 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.106 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

## At a glance

Property ID	24141004a	Purchase Price	565.000 EUR
Living Space	ca. 282 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2015
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 70 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2005		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	42.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.04.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Oil		

Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

## The property



Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

## The property



Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

## The property



Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

## The property





Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

## The property



Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

## The property



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)

Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

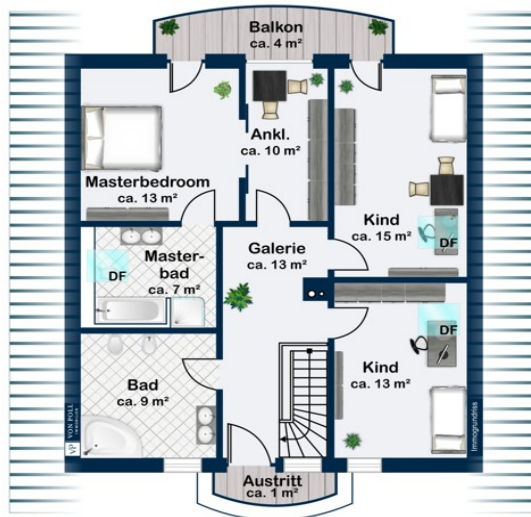
T.: 0800 - 333 33 09

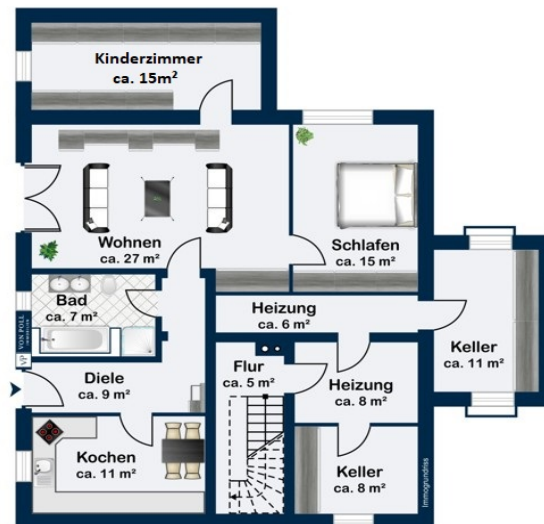
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

## A first impression

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.

Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

## Details of amenities

- 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



Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

## All about the location

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.

Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

## Other information

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.

Property ID: 24141004a - 35789 Weilmünster – Möttau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 High Taunus  
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)