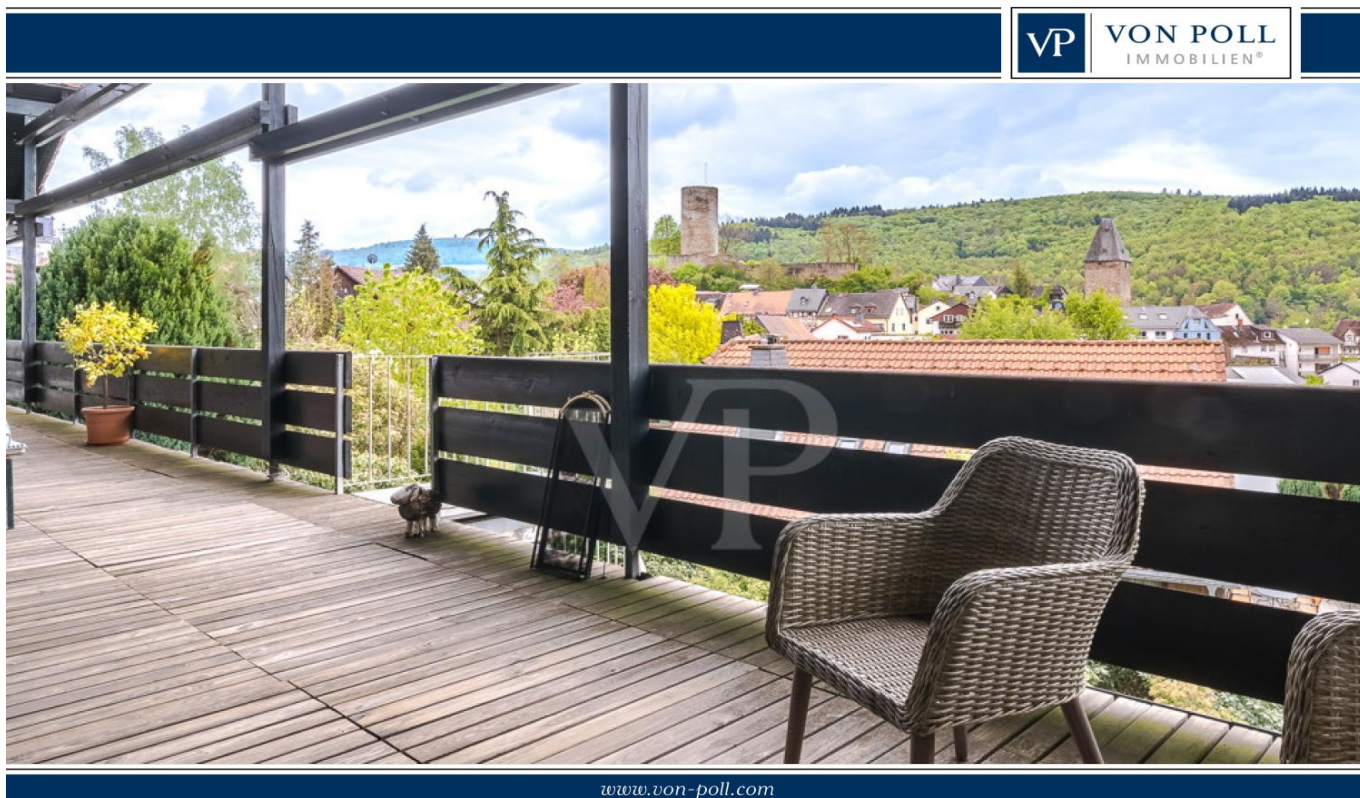


Weilrod – Altweilnau

Charmantes Familiendomizil idyllisch im Grünen mit viel Platz, tollem Blick, Garten und zwei Garagen

CODICE OGGETTO: 24141016a



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 589.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 333 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.096 m²

CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24141016a
Superficie netta	ca. 333 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1959/82
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	589.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 55 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	150.10 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.06.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

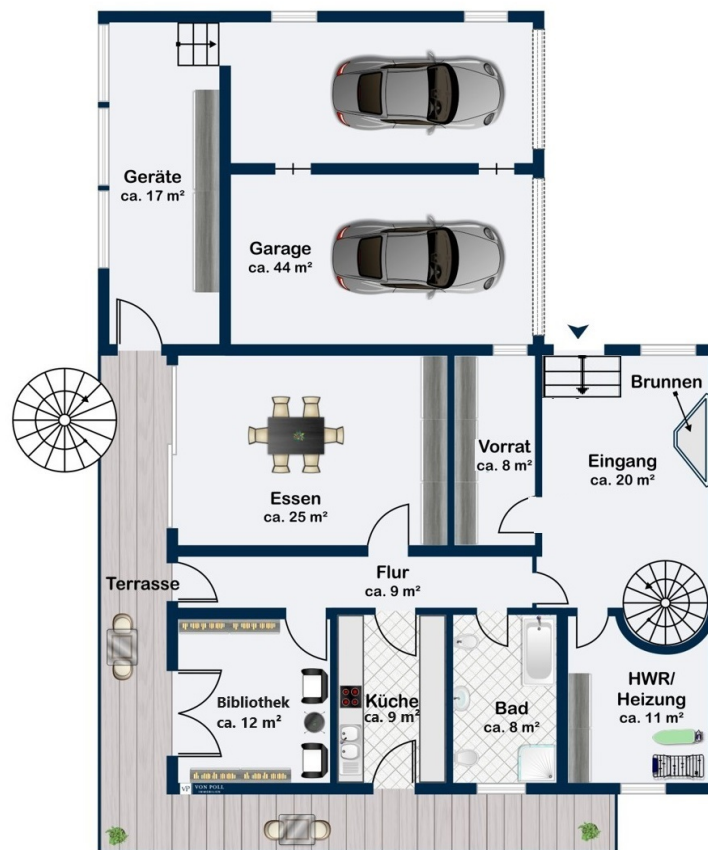
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

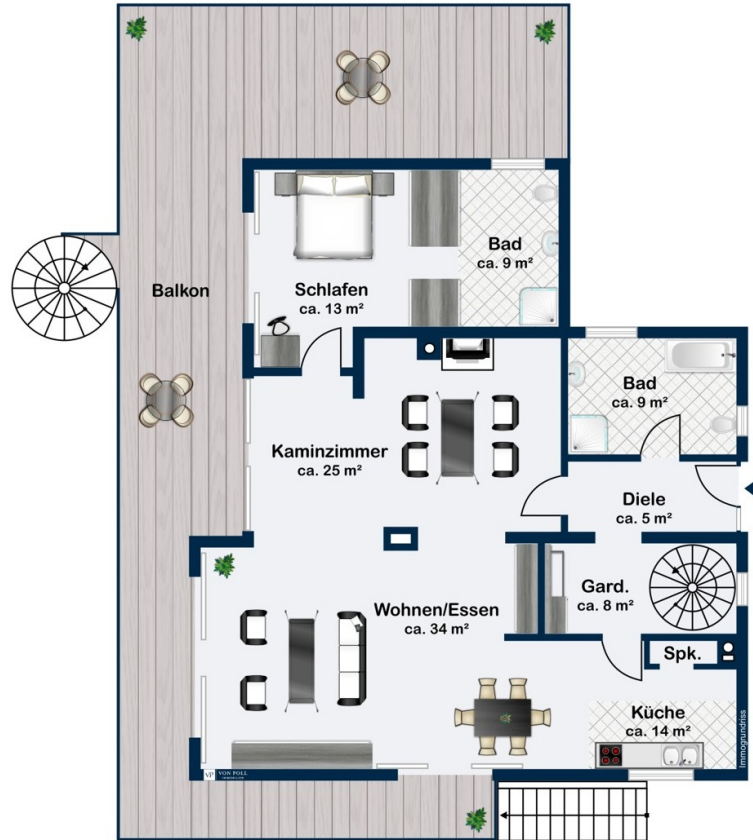
T.: 0800 - 333 33 09

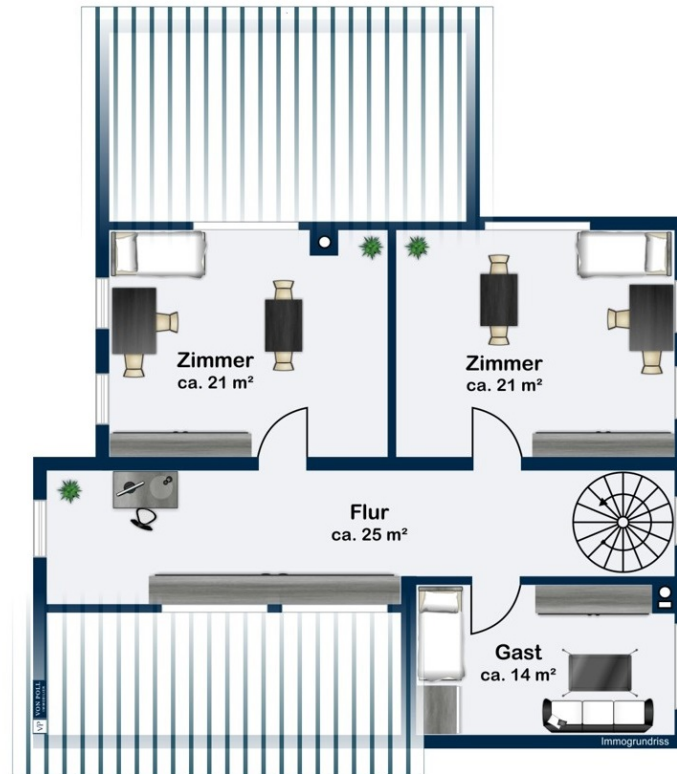
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

Una prima impressione

Dieses großzügige Familiendomizil, eingebettet in die herrliche Taunusnatur, bietet viel Wohnfläche für unterschiedliche Wohnkonzepte. Ursprünglich 1959 erbaut, wurde das Haus 1982 komplett umgebaut und durch einen Anbau erweitert. Der I(i)ebenswerte Lebensmittelpunkt des Hauses ist die Wohnebene im Erdgeschoss. Die beeindruckende Größe des umlaufenden Balkons, welcher in eine überdachte, idyllische Pergola mündet, erweitert in der warmen Jahreszeit den Aufenthaltsbereich nach draußen. Hier lassen sich in wunderschöner Fernblicklage herrliche Stunden mit der Familie und Freunden genießen. Eine Wendeltreppe führt direkt in den Garten, der viele Gestaltungsmöglichkeiten für Groß und Klein bietet. Beim Betreten der Wohnebene mit komfortabler Wohnraumhöhe empfängt einen der lichtdurchflutete, offen gestaltete Wohn-Essbereich mit Kaminecke. Die gemütliche Atmosphäre durch prasselndes Kaminfeuer, gepaart mit dem herrlichen Burg- und Fernblick durch die großen, bodentiefen Sprossenfensterelemente sorgt für ein ganz außergewöhnliches, exklusives Wohngefühl. Die offene Küche und ein schönes Schlafzimmer mit großem Tageslichtbad en Suite sowie ein weiteres Badezimmer ermöglichen Wohnen auf einer Etage. Für die Familie mit Kindern stehen im Obergeschoss drei weitere Zimmer und ein sehr großer Flurbereich zur Verfügung. Auch hier fühlt man sich durch den Blick in die Ferne und auf die Burg direkt mit der Natur verbunden. Das Untergeschoss bietet neben den Nutzräumlichkeiten weitere Wohnfläche. In Summe eine moderne Einbauküche, zwei Zimmer mit Terrasse zum idyllischen Garten sowie ein weiteres großes Bad mit Wanne und Dusche. Der Dielenbereich mit Brunnen hat einen separaten Ausgang nach draußen. Ob als eigenständiger Wohnbereich für eine weitere Generation oder als Gäste- bzw. Arbeitsbereich genutzt, präsentieren sich somit weitere Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten mit vielen schönen Pflanzen und schattenspendendem Baumbestand ist teilweise terrassenförmig angelegt. Hier findet jeder ein lauschiges Plätzchen und die Kinder haben Freiraum zum Toben und Spielen. Im angrenzenden massiven Geräteraum ist viel Platz für Pflanzen zum Überwintern, für Fahrräder, Kinderspielzeug oder Gartenmöbel. Von hier gelangt man auch in die zwei sehr geräumigen Garagen. Zusammen mit einem weiteren Stellplatz ist somit auch für den Fuhrpark bestens gesorgt. Diese einzigartige Immobilie mit ihrer flexiblen Nutzbarkeit in elitärer Blicklage kann Ihr neues Wohlfühl-Zuhause werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

Dettagli dei servizi

- 2-fach verglaste Holzsprossenfenster
- insgesamt drei Bäder; Bad en Suite im Erdgeschoss
- aktuell je eine Küche im Erd- und im Untergeschoss (im Untergeschoss Bulthaupküche aus 2005 mit Markengeräten)
- Solarthermie zur Warmwasser Unterstützung
- Fußbodenheizung
- viele bodentiefe Fensterflächen im Erd- und Untergeschoss
- Sprossenfenster mit Sicherheitsglas mit Lüftungsschlitzen, abschließbar
- Kunststoffrollläden
- Wohnraumhöhe ca. 2,70m im Erdgeschoss
- sehr großer umlaufender Balkon mit Pergola und Wendeltreppe zum Garten
- Kamin im Wohnzimmer
- Glasfaseranschluss liegt schon im Haus
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder
- Ölheizung aus 2002 mit - 6000 Liter Tank im Vorgarten
- Haus mit Betonwanne umgeben
- Zwei Garagen ein Stellplatz, und Geräteraum
- großer Garten mit idyllischen Sitzplätzen

Sanierungen/Modernisierungen:

2017 Duschbad

2002 Neue Vißmann Heizung Öl 6000 Liter und zwei Solarpaneele zur Warmwasserbereitung

1992

- Fußböden im Wohnbereich Erdgeschoss und Untergeschoss
- Brunnen im Eingangsbereich Untergeschoss
- Kamin im Wohnzimmer
- Garten teilweise neu angelegt

1981 Komplettsanierung und Anbau

CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 150.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODICE OGGETTO: 24141016a - 61276 Weilrod – Altweilnau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com