

Weilrod – Altweilnau

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

CODICE OGGETTO: 24141014



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 330.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 517 m²

CODICE OGGETTO: 24141014 - 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: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO | 24141014 |
| Superficie netta | ca. 102 m ² |
| Tipologia tetto | a padiglione |
| Vani | 3 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1981 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera, 2 x Garage |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto | 330.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2021 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | prefabbricato |
| Superficie lorda | ca. 102 m ² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

Dati energetici

| | | | |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Olio | Consumo finale di energia | 105.10 kWh/m ² a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.04.2034 | Classe di efficienza energetica | D |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1981 |

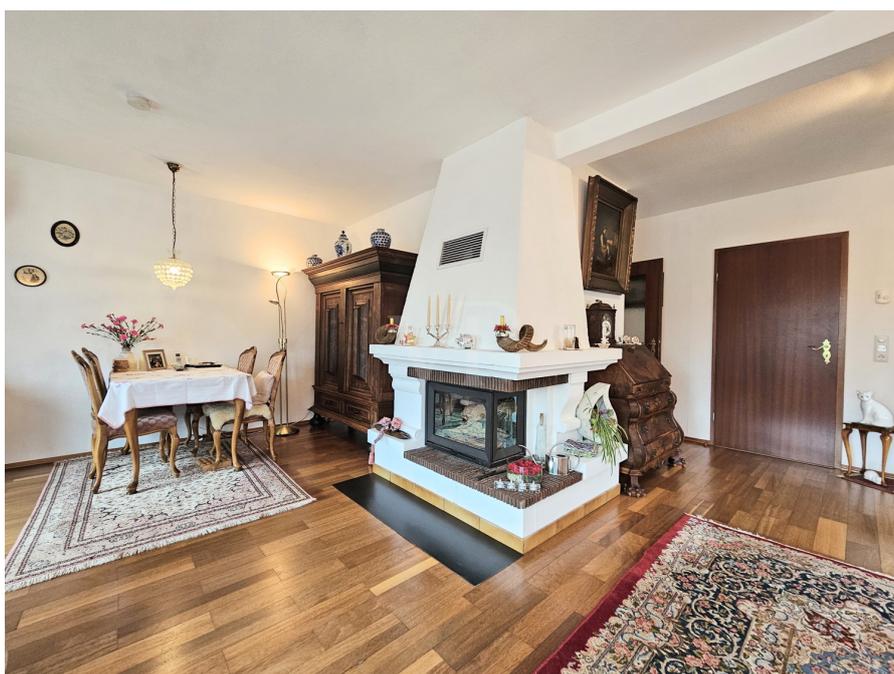
CODICE OGGETTO: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



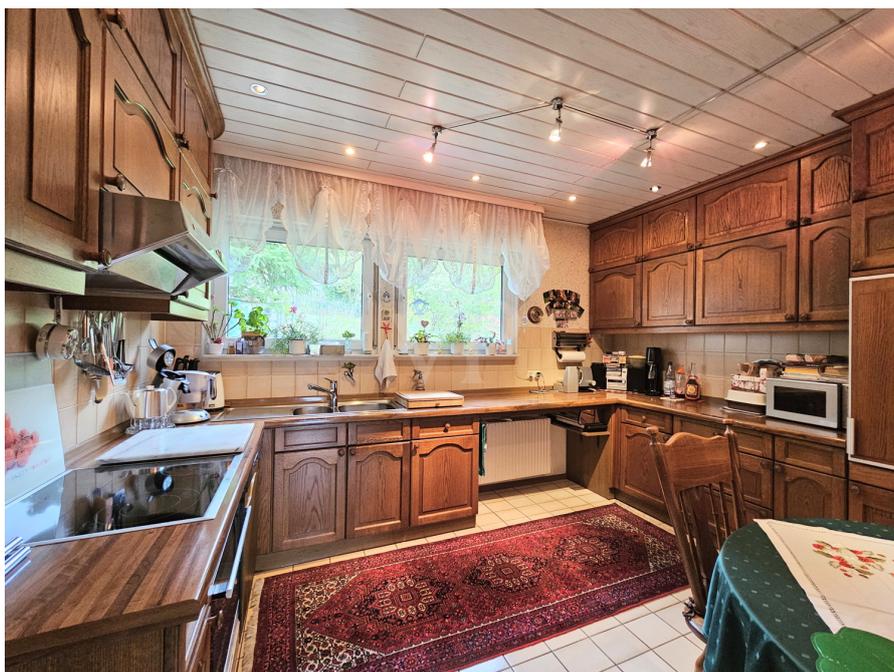
CODICE OGGETTO: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



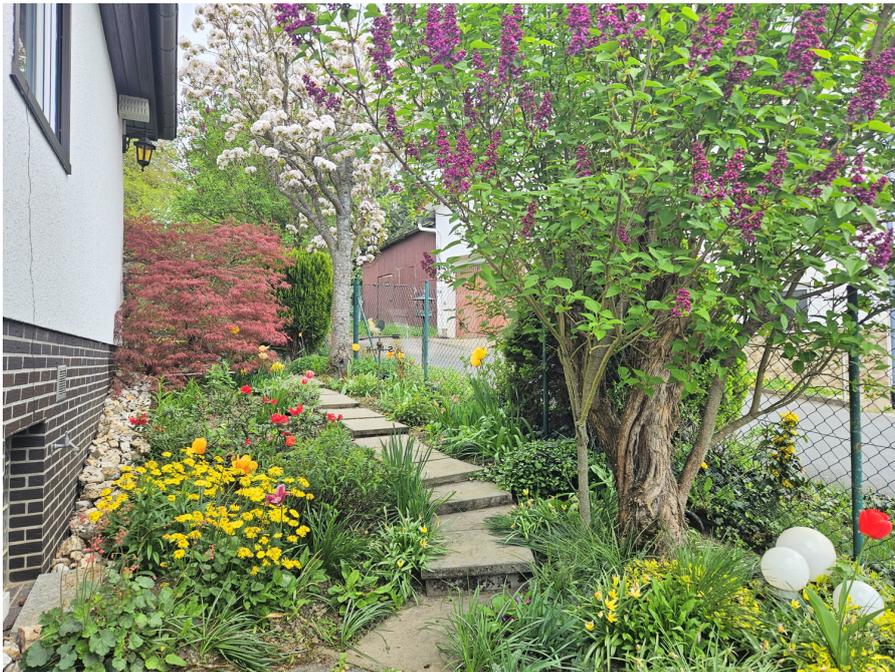
CODICE OGGETTO: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

La proprietà

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
REAL ESTATE®



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

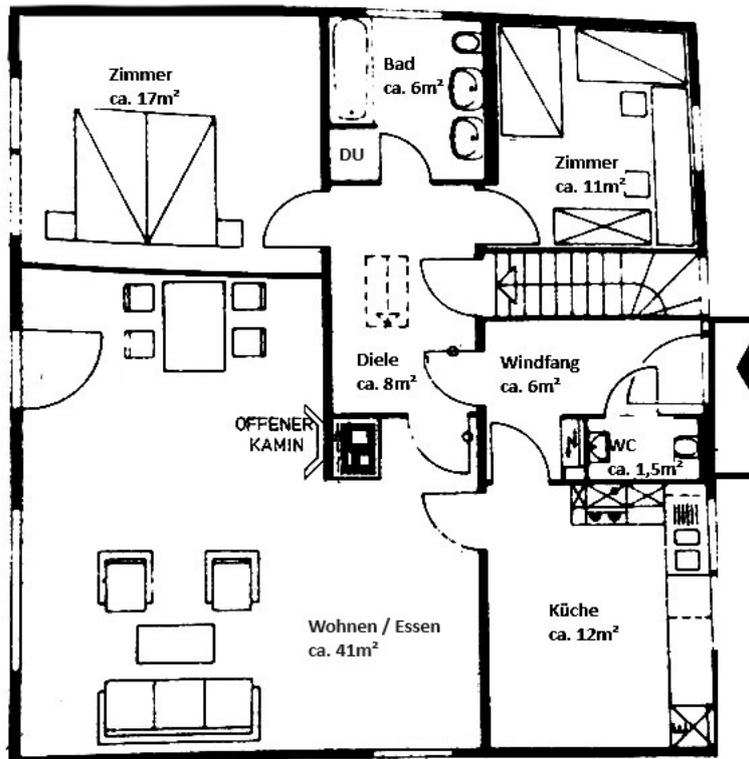
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

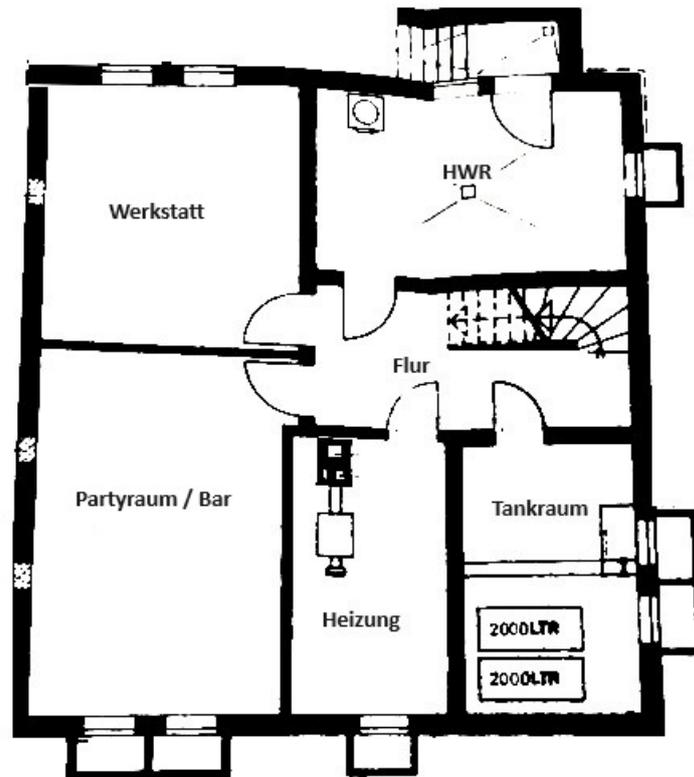
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24141014 - 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: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24141014 - 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: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 105.10 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24141014 - 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