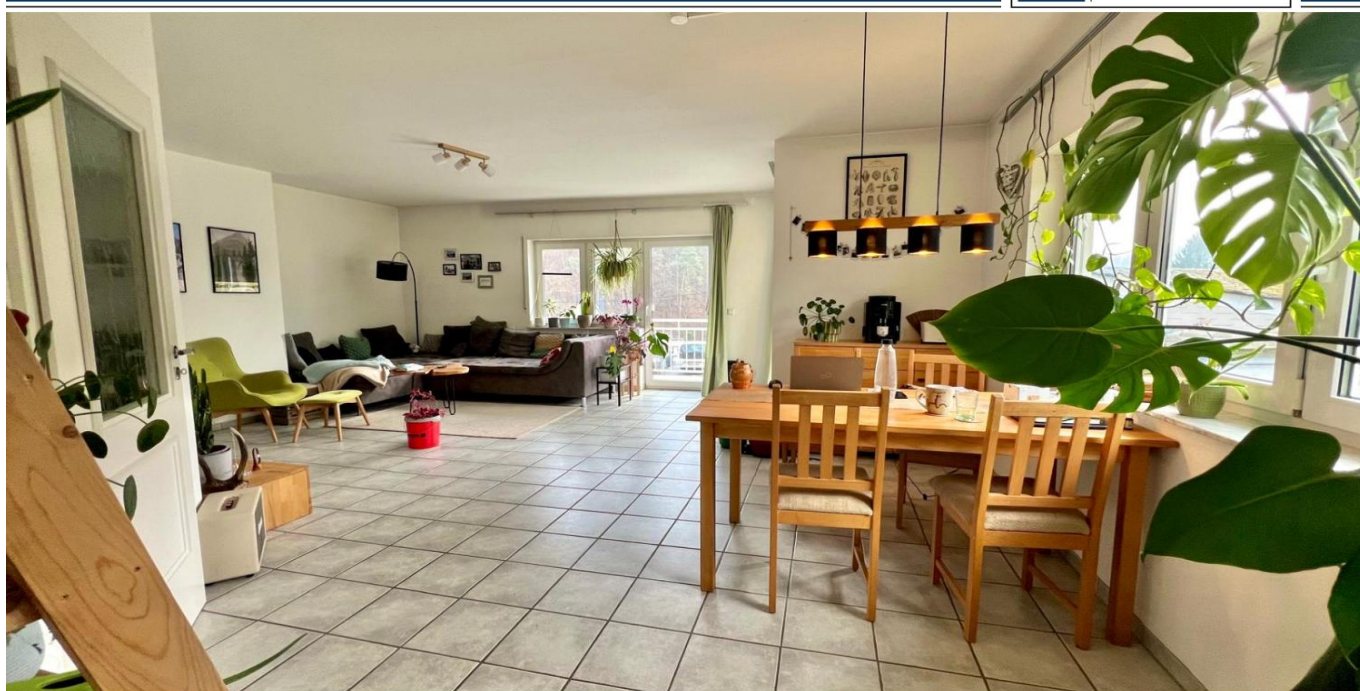


Weilrod / Gemünden – Gemünden

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

CODICE OGGETTO: 25141011



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

PREZZO D'AFFITTO: 810 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

- 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: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25141011
Superficie netta	ca. 90 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.04.2025
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 15 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	810 EUR
Costi aggiuntivi	290 EUR
Appartamento	Piano terra
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 9 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.07.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

CODICE OGGETTO: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## 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](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.

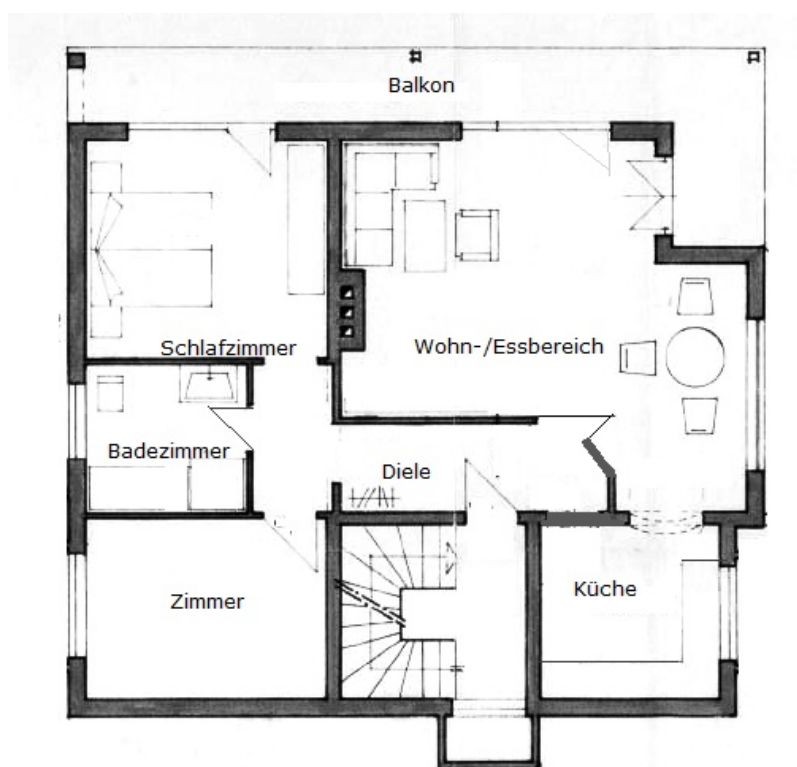
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODICE OGGETTO: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

## 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: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden**

## Tutto sulla posizione

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 Hochtaunus. 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.



**CODICE OGGETTO: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25141011 - 61276 Weilrod / Gemünden – Gemünden

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