

Weilrod – Rod an der Weil

# Energieeffizientes Einfamilienhaus in traumhafter Blicklage mit großem Garten direkt am Waldrand

Objektnummer: 24141023



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 846 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

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

Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141023	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	4	Bauweise	Holz
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2003		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	65.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.05.2034	Energie- Effizienzklasse	B

Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

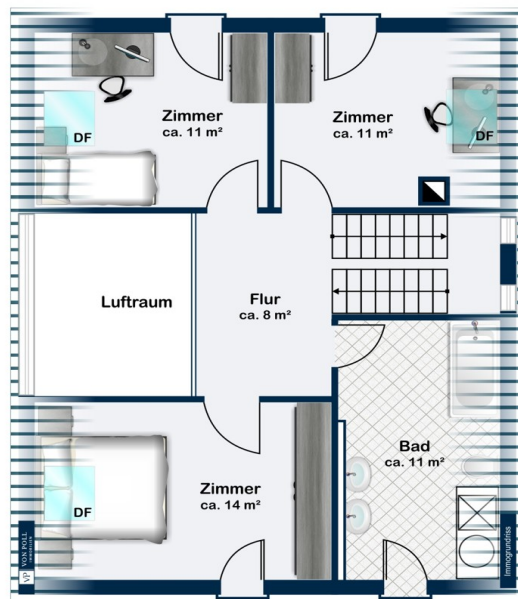
T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## 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: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Ein erster Eindruck

Dieses Niedrigenergiehaus in biologischer Holzrahmenbauweise befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im schönen Ort Rod an der Weil. Das ansprechende Eckgrundstück in direkter Waldrandlage lässt den heimischen, schön angelegten Garten mit der herrlichen Naturkulisse verschmelzen. Ein lichtdurchströmtes offenes Raumkonzept sowie eine gemütliche Atmosphäre charakterisieren das Architektenhaus. Die hochwertige Holzverschalung aus sibirischer Lärche verleiht der Immobilie ein individuelles Erscheinungsbild. Auch im Innenbereich des Hauses wird auf Naturmaterialien gesetzt. Überhohe Balkenholzdecken und der neuwertige Boden in Dielenoptik unterstreichen den modernen Landhausstil. Die bodentiefen Fensterfronten sowie mehrere Sichtfenster, die sehr bedacht in das Raumdesign integriert wurden, eröffnen den uneingeschränkten Blick ins Grüne. In der Symbiose aus Natur und Wohnambiente entfaltet die Immobilie ein einzigartiges Flair. Das tiefe Sichtfenster im Loungebereich mutet nahezu wie ein Gemälde an. Ein idealer Platz zur Entspannung. Ein zweizügiger Kaminanschluss ist hier bereits vorhanden. Die offen gestaltete Landhausküche mit Tresen bietet viel Arbeitsfläche. Durch den direkten Blick in den Garten, lässt es sich mit schöner Hintergrundkulisse kochen. Die imposante Holzdeckenkonstruktion aus Fichte, die aufgrund einer speziellen UV-Schutz-Beschichtung ihre natürliche Farbgebung behält, in Kombination mit der großen Fensterfront und der Galerie, die bis in den Giebel reicht, vereint Gemütlichkeit und Luftigkeit. Vom Wohnbereich hat man direkten Zugang zur großen, umlaufenden Süd-West-Terrasse aus hochwertiger Douglasie. Der schön angelegte Garten erstreckt sich bis zum Waldrand und garantiert absolute Privatsphäre. Eine grüne Wohlfühloase, die mit ihren blühenden Obstbäumen und ihrer Weitläufigkeit pure Idylle vermittelt. Die unmittelbar an das Grundstück angrenzende Grünfläche einerseits und der nahezu fließende Übergang in den Wald auf der anderen Seite lassen den Garten mit der umliegenden Natur zu einer Einheit verschmelzen und garantieren einen Panoramablick mit Seltenheitswert. Auch im Dachgeschoss setzen sich die schönen Blickachsen fort. Es verfügt über drei Schlafzimmer mit französischen Balkonen, Dachflächenfenstern und Deckenhöhen bis in den Giebel. Ein modernes Badezimmer mit bodentiefem Fenster, Badewanne und Doppelwaschtisch komplettiert das Obergeschoss. Ein weiteres Duschbad befindet sich im Erdgeschoss. Energetisch sehr gut aufgestellt, punktet das Haus mit Fernwärme, Fußbodenheizung, Solarthermie, Warmwasserspeicher und einem Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung. Der große Hauswirtschaftsraum bietet aufgrund seiner deckenhohen Regalkonstruktion außerordentlich viel Staufläche. Ein weiterer Abstellraum befindet sich unmittelbar hinter der Doppelgarage. Die attraktive Nachbarschaftsbebauung sowie die Lage im Wendehammer einer verkehrsberuhigten

SpielstraÙe versprechen ein harmonisches Wohnumfeld. Die fuÙlufig erreichbare Infrastruktur bietet alles, was man für den täglichen Gebrauch benötigt. Sie suchen eine Immobilie, mit hoher Energieeffizienz, die Raffinesse, stilvolles Ambiente, und ein homogenes Gesamtkonzept mit Naturverbundenheit, herrlicher Blicklage und idyllischer Wohnatmosphere verbindet, dann freuen wir uns, Ihnen diese Immobilie in einer persönlichen Besichtigung zu präsentieren.

Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Ausstattung und Details

- freigeplantes Architektenhaus
- biologische Holzrahmenbauweise, Außenverschalung sibirische Lärche
- Hohe Decken und Galerie
- Balkenholzdecke aus Fichte
- Echtholztreppe
- Einbauschränke in der Loungeecke und dem Eingangsbereich
- Baubiologische Materialien
- Kaminanschluss (zweizügig)
- 3 Schlafzimmer auf einer Ebene
- Bodentiefe Fensterelemente
- Im Obergeschoss französische Balkone
- Einbauküche
- Duschbad und Wannenbad
- Fußbodenheizung, Lüftungssystem mit 80 % Wärmerückgewinnung und vorgeschaltetem Erdwärmetauscher
- Zentrale Flüssiggasversorgung durch Gemeinde
- Gasbrennwerttherme mit Solarthermie 2 Paneele und 300l. Warmwasserspeicher.
- Umlaufende große Terrasse, Süd-West Ausrichtung
- Elektrik ist Bussystem tauglich
- Dacheindeckung mit Tonziegel
- Zisterne vorhanden ( nicht angeschlossen)
- Nicht unterkellert
- Gartenhaus
- Gut nutzbares Grundstück
- Blicklage und direkt am Waldrand
- Doppelgarage ohne Tor mit zusätzl. Abstellraum



**Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil**

## Alles zum Standort

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. 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.

Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 65.56 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Objektnummer: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)