

Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

# Familiendomizil, flexibel nutzbar, in schöner Wohn- und Blicklage direkt am Waldrand

Objektnummer: 24141025



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

**KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.388 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

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

Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141025
Wohnfläche	ca. 255,84 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	440.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	402.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.06.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## 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: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

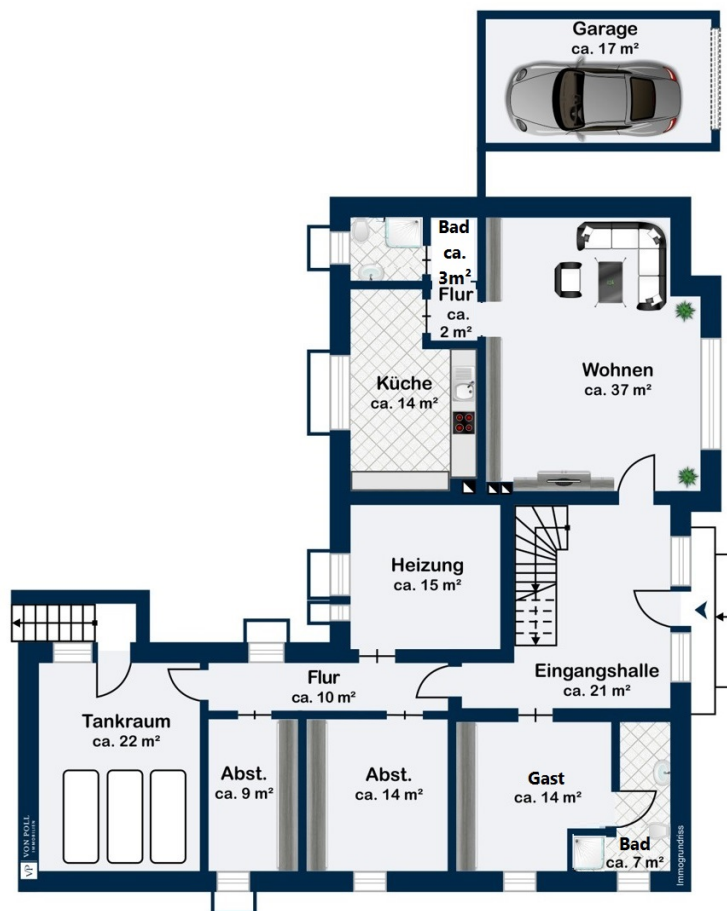
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

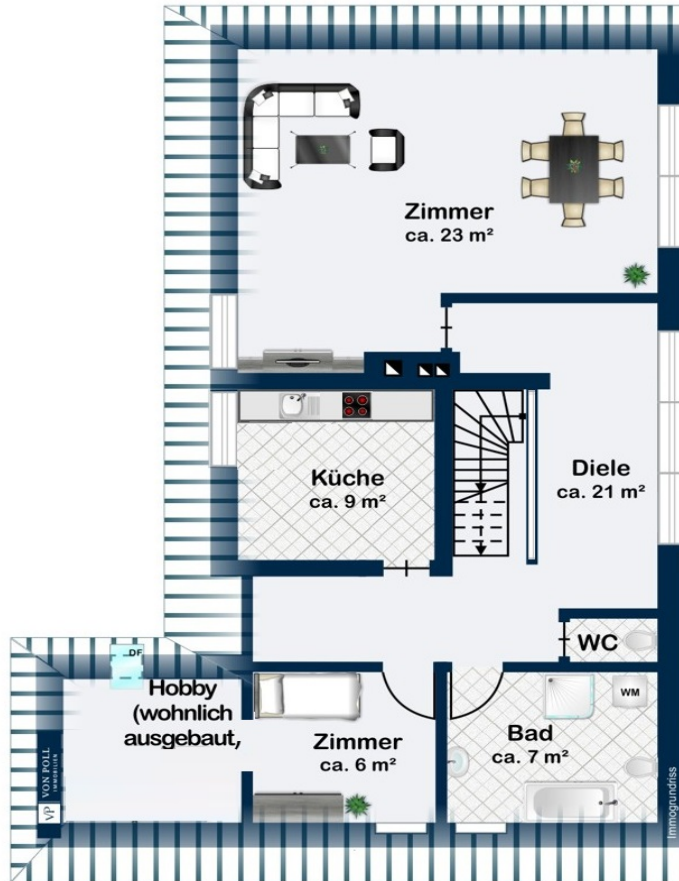
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## 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: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Ein erster Eindruck

In direkter Waldrandlage befindet sich dieses großzügige Familiendomizil in einer ruhigen Wohnstraße. Verschiedene Wohnkonzepte lassen sich hier verwirklichen - ob für eine große Familie mit Kindern im Gesamten genutzt, als Mehrgenerationenhaus mit zwei autarken Wohnungen oder zur teilweisen Fremdvermietung. Die Beletage-Wohnung im Obergeschoss verfügt über 4 Zimmer und hat mit über 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine repräsentative Größe. Vom Wohn-Essbereich mit seinem imposanten Ausmaß und den großflächigen Fensterfronten lässt sich die schöne Fernblicklage genießen. Ein stilvoller Kachelofen dominiert die Räumlichkeit und erzeugt ein behagliches Wohnambiente. Von hier gelangt man auf die teilüberdachte Sonnenterrasse, welche sich durch die Winkelbauweise der Immobilie in den Innenhof fortführt. Der angrenzende, gut nutzbare Garten für Jung und Alt mit eingewachsenem Baumbestand ist weitgehend naturbelassen und bietet unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten nach eigenem Geschmack. Durch den nahtlosen Übergang zum Wald entsteht Naturflair pur - ein Paradies für Naturliebhaber. Uneinsehbar mit viel Privatsphäre lassen sich hier entspannte Stunden im Freien genießen. Das Dachgeschoss präsentiert sich mit einer Zweizimmerwohnung mit Holzvertäfelter Spitzbodenlounge, Küche und Bad und ist separat nutzbar oder steht als Erweiterung zur Wohnfläche der Hauptwohnung zur Verfügung. Ideal geeignet für ältere Kinder, die hier ihren eigenen Bereich bewohnen können oder für Freiberufler mit hohem Homeofficeanspruch, die sich hier ihre eigene, ungestörte Büroetage einrichten können. Auch das Wohnen mit mehreren Generationen lässt sich hier problemlos verwirklichen. Die großzügig dimensionierte, opulente Eingangshalle sowie die offen gestalteten Dielenbereiche verleihen der Immobilie Herrenhauscharme. Das Haus besticht im Gesamten durch viel Lichteinfall. Das Untergeschoss punktet mit zwei weiteren Zimmern, einer Küche und zwei Duscbädern. Großzügige Nutzräumlichkeiten komplettieren dieses Geschoss. Eine Garage und mehrere Stellplätze vervollständigen das Immobilienangebot. Durch eine grundlegende Renovierung/ Sanierung lässt sich hier nach eigenem Geschmack und individuellen Bedürfnissen ihr Wohntraum verwirklichen. In idyllischer Wohnlage mit ansprechender Nachbarschaftsbebauung kann so ihr neues Wohlfühlzuhaus entstehen.

Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Ausstattung und Details

- großes Familienhaus mit bis zu drei Wohneinheiten
- sehr großzügige Wohnräume
- Kachelofen (Neuer Brenner erforderlich)
- Ölheizung Viessmann (ca. 10 Jahre alt)
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- drei Einbauküchen
- vier Bäder
- Balkon und Terrasse
- großer, voll umzäunter Garten, im Wesentlichen naturbelassen
- Solarthermie
- Garage und Stellplatz, sowie Hofeinfahrt



Objektnummer: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## 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: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 402.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24141025 - 61276 Weilrod / Altweilnau – Altweilnau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
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)