

Weilrod – Rod an der Weil

Energieeffizientes Einfamilienhaus in traumhafter Blicklage mit großem Garten direkt am Waldrand

CODE DU BIEN: 24141023



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 846 m²

CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24141023
Surface habitable	ca. 130 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2003
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation d'énergie	65.56 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.05.2034	Classement énergétique	B

CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

La propriété



CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

La propriété



CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

La propriété



CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

La propriété



CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

La propriété



CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

La propriété



CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

La propriété



CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

La propriété



CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

La propriété



CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

La propriété



CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

La propriété



CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

La propriété



CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

La propriété



CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

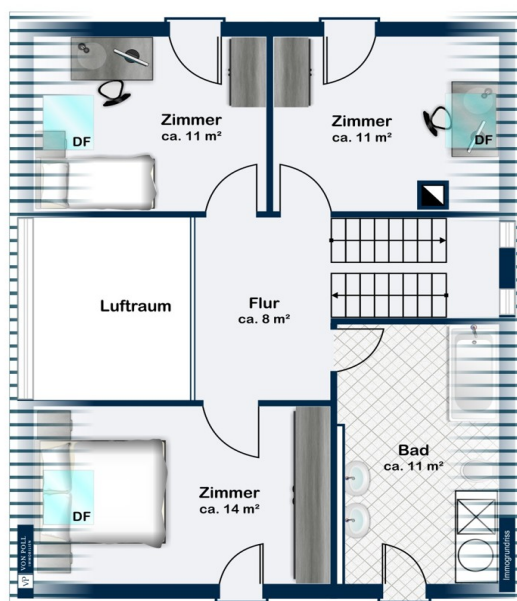
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

Une première impression

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 Wohnatmosphäre verbindet, dann freuen wir uns, Ihnen diese Immobilie in einer persönlichen Besichtigung zu präsentieren.

CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 65.56 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24141023 - 61276 Weilrod – Rod an der Weil

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com