

Weilrod – Altweilnau

# Imposantes Familien-Landhaus mit viel Charme und beeindruckender Fern- und Burgblicklage

????????? ??????????: 24141016



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

???? ??????: 589.000 EUR • ??????????: ca. 333 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.096 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24141016	????? ???????	589.000 EUR
????????????	ca. 333 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	?????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	7	????? ???????????????	2017
???????????????? ???	4	??????????	?????????
????????????		????????????????	
????????????	3	????????????????????	ca. 55 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1959/82	????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	?????????	150.10 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	13.06.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	?????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

?? ?????????



???????? ?????????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

?? ?????????



???????? ??????????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

?? ?????????



??????? ???????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

?? ????????





???????? ?????????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

?? ?????????



???????? ?????????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

?? ?????????



??????? ???????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

?? ????????



??????? ???????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

?? ????????



???????? ??????????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

?? ?????????



???????? ??????????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

?? ?????????



???????? ?????????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

?? ?????????

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.

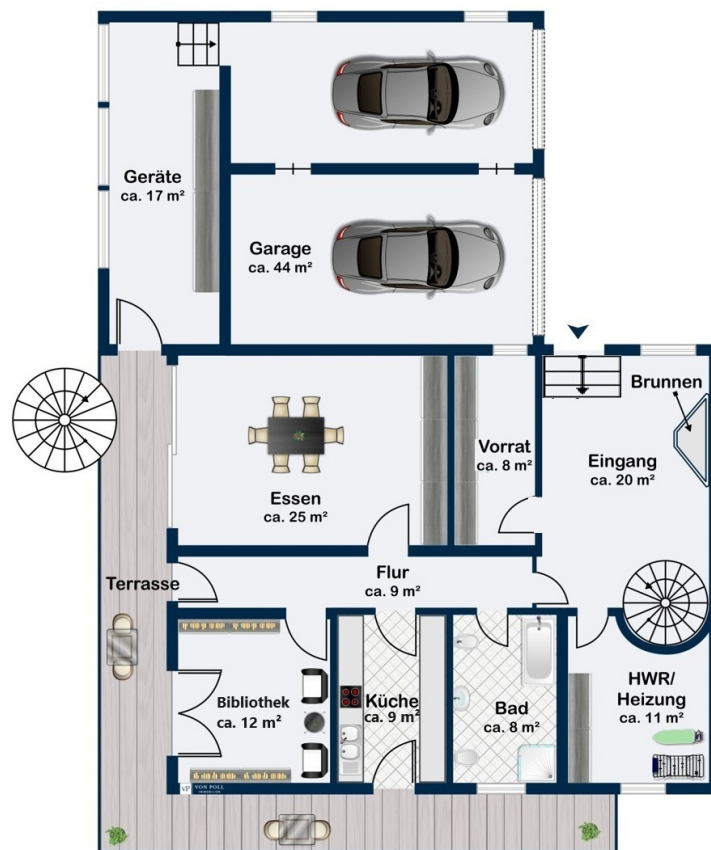
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

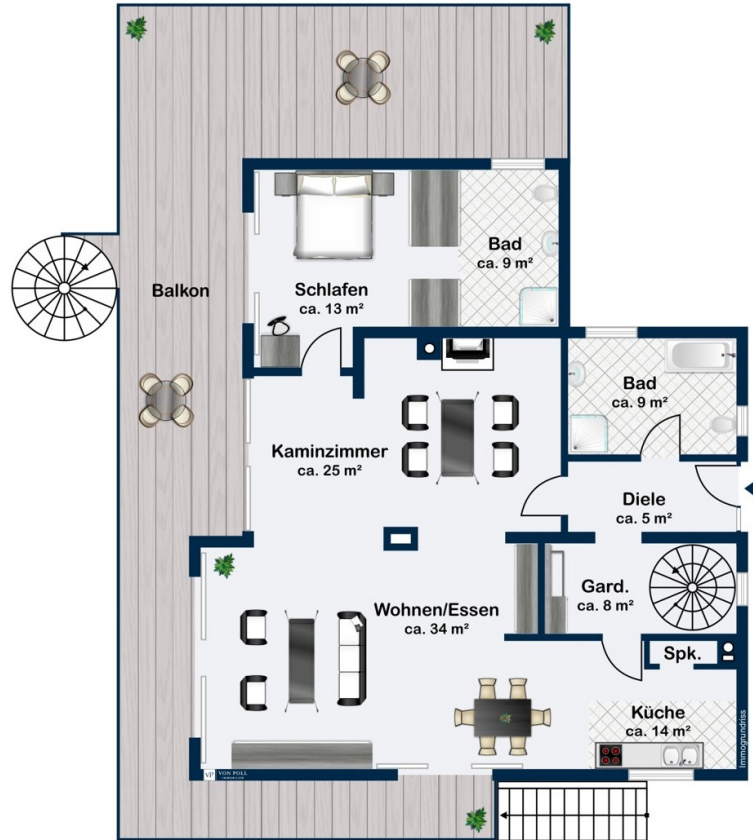
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

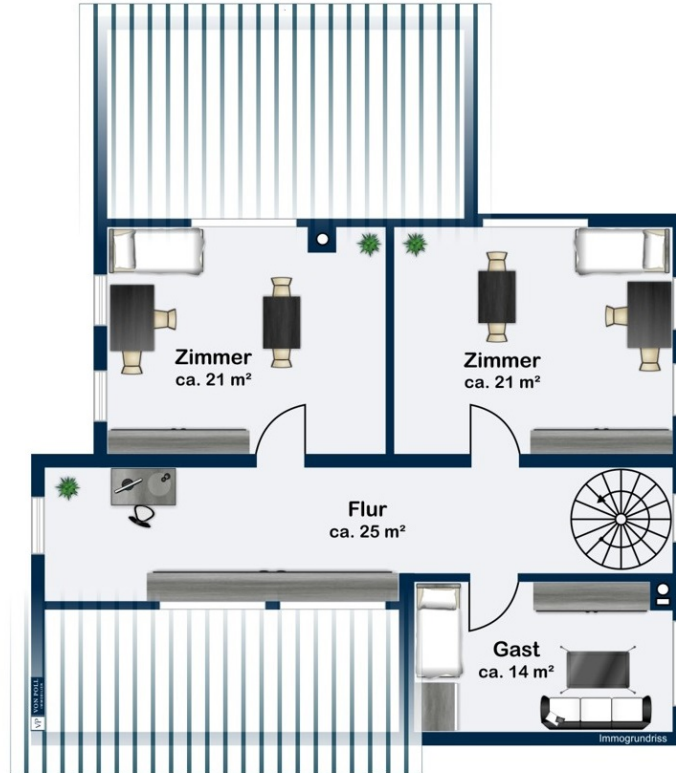
???????? ??????????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Familiendomizil, eingebettet in die herrliche Taunusnatur, bietet viel Wohnfläche für unterschiedliche Wohnkonzepte. Ursprünglich 1959 erbaut, wurde das Haus 1982 komplett umgebaut und durch einen Anbau erweitert. Der I(i)ebenswerte Lebensmittelpunkt des Hauses ist die Wohnebene im Erdgeschoss. Die beeindruckende Größe des umlaufenden Balkons, welcher in eine überdachte, idyllische Pergola mündet, erweitert in der warmen Jahreszeit den Aufenthaltsbereich nach draußen. Hier lassen sich in wunderschöner Fernblicklage herrliche Stunden mit der Familie und Freunden genießen. Eine Wendeltreppe führt direkt in den Garten, der viele Gestaltungsmöglichkeiten für Groß und Klein bietet. Beim Betreten der Wohnebene mit komfortabler Wohnraumhöhe empfängt einen der lichtdurchflutete, offen gestaltete Wohn-Essbereich mit Kaminecke. Die gemütliche Atmosphäre durch prasselndes Kaminfeuer, gepaart mit dem herrlichen Burg- und Fernblick durch die großen, bodentiefen Sprossenfensterelemente sorgt für ein ganz außergewöhnliches, exklusives Wohngefühl. Die offene Küche und ein schönes Schlafzimmer mit großem Tageslichtbad en Suite sowie ein weiteres Badezimmer ermöglichen Wohnen auf einer Etage. Für die Familie mit Kindern stehen im Obergeschoss drei weitere Zimmer und ein sehr großer Flurbereich zur Verfügung. Auch hier fühlt man sich durch den Blick in die Ferne und auf die Burg direkt mit der Natur verbunden. Das Untergeschoss bietet neben den Nutzräumlichkeiten weitere Wohnfläche. In Summe eine moderne Einbauküche, zwei Zimmer mit Terrasse zum idyllischen Garten sowie ein weiteres großes Bad mit Wanne und Dusche. Der Dielenbereich mit Brunnen hat einen separaten Ausgang nach draußen. Ob als eigenständiger Wohnbereich für eine weitere Generation oder als Gäste- bzw. Arbeitsbereich genutzt, präsentieren sich somit weitere Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten mit vielen schönen Pflanzen und schattenspendendem Baumbestand ist teilweise terrassenförmig angelegt. Hier findet jeder ein lauschiges Plätzchen und die Kinder haben Freiraum zum Toben und Spielen. Im angrenzenden massiven Geräteraum ist viel Platz für Pflanzen zum Überwintern, für Fahrräder, Kinderspielzeug oder Gartenmöbel. Von hier gelangt man auch in die zwei sehr geräumigen Garagen. Zusammen mit einem weiteren Stellplatz ist somit auch für den Fuhrpark bestens gesorgt. Diese einzigartige Immobilie mit ihrer flexiblen Nutzbarkeit in elitärer Blicklage kann Ihr neues Wohlfühl-Zuhause werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

???????????????? ???? ??????????

- 2-fach verglaste Holzsparsenfenster
- insgesamt drei Bäder; Bad en Suite im Erdgeschoss
- aktuell je eine Küche im Erd- und im Untergeschoss (im Untergeschoss Bulthaupküche aus 2005 mit Markengeräten)
- Solarthermie zur Warmwasser Unterstützung
- Fußbodenheizung
- viele bodentiefe Fensterflächen im Erd- und Untergeschoss
- Sparsenfenster mit Sicherheitsglas mit Lüftungsschlitzen, abschließbar
- Kunststoffrollläden
- Wohnraumhöhe ca. 2,70m im Erdgeschoss
- sehr großer umlaufender Balkon mit Pergola und Wendeltreppe zum Garten
- Kamin im Wohnzimmer
- Glasfaseranschluss liegt schon im Haus
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder
- Ölheizung aus 2002 mit - 6000 Liter Tank im Vorgarten
- Haus mit Betonwanne umgeben
- Zwei Garagen ein Stellplatz, und Geräteraum
- großer Garten mit idyllischen Sitzplätzen

Sanierungen/Modernisierungen:

2017 Duschbad

2002 Neue Vießmann Heizung Öl 6000 Liter und zwei Solarpaneele zur Warmwasserbereitung

1992

- Fußböden im Wohnbereich Erdgeschoss und Untergeschoss
- Brunnen im Eingangsbereich Untergeschoss
- Kamin im Wohnzimmer
- Garten teilweise neu angelegt

1981 Komplettsanierung und Anbau

??????? ???????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 150.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24141016 - 61276 Weilrod – Altweilnau

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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)