

Weilrod – Altweilnau

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Kamin, liebevoll angelegtem Garten, Fernblick und zwei Garagen

Número da propriedade: 24141014



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

PREÇO DE COMPRA: 330.000 EUR • ÁREA: ca. 102 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 517 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Numa vista geral

Número da propriedade	24141014	Preço de compra	330.000 EUR
Área	ca. 102 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	3	Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Quartos	2	Área útil	ca. 102 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1981		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	105.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	14.04.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## O imóvel





Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## O imóvel

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:

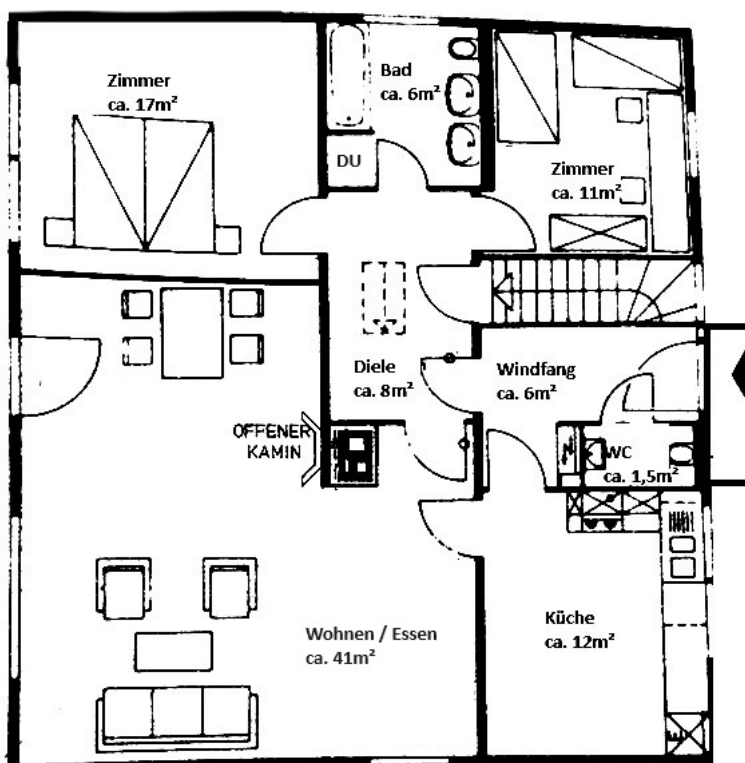
T.: 0800 - 333 33 09

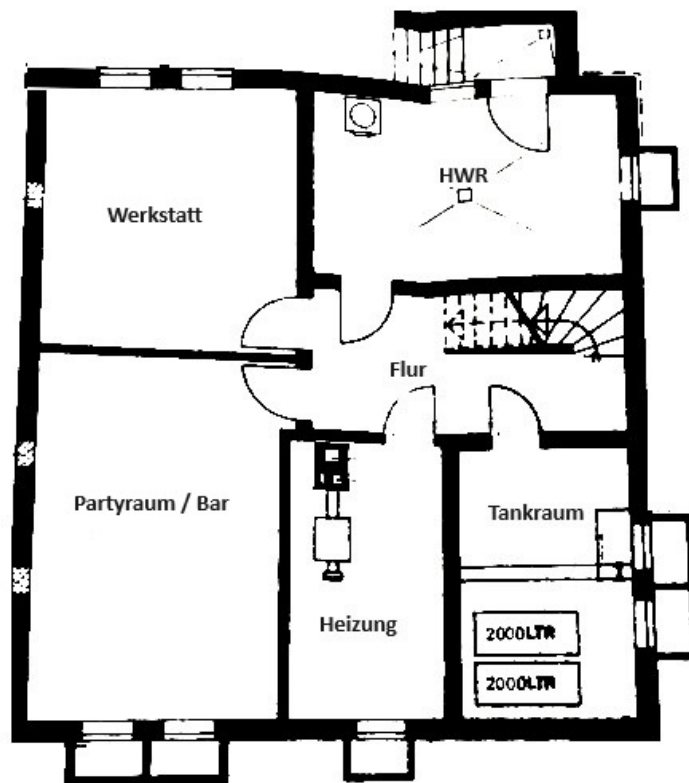
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Uma primeira impressão

Diese charmante Immobilie mit liebevoll angelegtem Garten befindet sich in schöner Fernblicklage von Weilrod-Altweilnau und wurde 1981 in Fertigbauweise, mit massivem Keller errichtet. Hier kann man komfortabel auf einer Ebene wohnen. Der großzügige Wohn-Essbereich präsentiert sich offen und lichtdurchflutet und erhält durch den neu gestalteten Kamin und den Parkettboden seinen gemütlichen Wohncharakter. Die großen Panoramafensterflächen gewähren einen herrlichen Fernblick in die Weiten der Taunuswälder. Vom Wohnbereich hat man Zugang zur überdachten Natursteinterrasse. Hier lassen sich erholsame Stunden mit malerischer Sicht auf den herrlich bepflanzten Garten mit Wasserspiel und das Burggemäuer Altweilnau´s genießen. Sowohl die Immobilie als solche, als auch der mit viel Leidenschaft und Bedacht angelegte Außenbereich überzeugen durch ihren sehr gepflegten Zustand. Die geräumige Holz-Einbauküche bietet außerordentlich viel Stau- und Arbeitsfläche. Das Schlafzimmer gewährt ausreichend Platz für viel Schrankfläche. Ein weiteres Schlafzimmer, das Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch sowie ein separates WC komplettieren diese Wohnetage. Über den Flur, der alle Räume miteinander verbindet und mit einem integrierten Garderobeneinbauschränk ausgestattet ist, gelangt man auf den ausbaufähigen Dachboden, der sich aufgrund seiner Höhe und Größe bestens dafür eignet, mit geringem Aufwand als weiterer Wohnraum gestaltet zu werden. Durch die Vollunterkellerung bietet die Immobilie viel Nutzfläche, darunter eine Werkstatt, einen großen Hauswirtschaftsraum mit separatem Ausgang sowie einen Partyraum mit Bar und Sitzecke. Dieser Raum ließe sich bei Bedarf auch variabel umgestalten zu einem Homeoffice-Bereich, einem Gästezimmer oder einer kleinen Wellnessoase. Der Außenbereich überzeugt neben der ansprechenden Bepflanzung, die sich um das gesamte Haus erstreckt und der überdachten Sonnenterrasse, durch einen schön gepflasterten Innenhof mit Springbrunnen, der sich auch bestens zum Spielen für Kinder eignet. Zwei geräumige Garagen mit elektrischen Toren sowie zwei Stellplätze im Hof bieten auch für den Fuhrpark ausreichend Platz. Das gepflasterte, lauschige Schattenplätzchen mit einbetoniertem Schirmständer hinter dem Haus ermöglicht es, auch an heißeren Tagen die idyllische Gartenlandschaft zu genießen. Diese Immobilie vereint gemütliches Wohnen auf einer Ebene mit naturnahem Wohlfühlfaktor. Bei Bedarf können auch einige Möbel und Ausstattungen übernommen werden.

Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Detalhes do equipamento

- Fertighaus Neckermann - Streif
- Wohnen auf einer Ebene
- Heizung aus 2006
- Kamin erneuert 2021
- Garderobe mit Einbauschränk
- Dreifachverglasung 2012
- Einbauküche aus Baujahr
- Bad und Gäste WC
- Einbauschränk Garderobe
- Werkstatt
- Partyraum mit Bar und Sitzecke im UG
- Naturstein-Terrasse
- zwei Garagen plus Stellplätze
- Garten mit Holzschober
- einbetonierter Schirmständer
- Regenwassertonnen
- Glasfaser ist angemeldet

Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 105.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número da propriedade: 24141014 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)