

Weilrod – Oberlauken

## Rarität am Ortsrand: Traumhafte Aussicht, Feld- und Waldrandlage, großer Garten, Doppelgarage

Número da propriedade: 24141057c



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

PREÇO DE COMPRA: 440.000 EUR • ÁREA: ca. 290 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.400 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

- 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: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24141057c                                            |
| Área                   | ca. 290 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 10                                                   |
| Quartos                | 7                                                    |
| Casas de banho         | 3                                                    |
| Ano de construção      | 1968                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 440.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 51 m²                                                                 |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |

Número da propriedade: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 05.12.2034 | Consumo final de energia                                 | 58.80 kWh/m²a                     |
| Aquecimento                       | Petróleo   | Classificação energética                                 | B                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1982                              |

Número da propriedade: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## O imóvel



Número da propriedade: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## O imóvel



Número da propriedade: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## O imóvel



Número da propriedade: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## O imóvel



Número da propriedade: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## O imóvel



Número da propriedade: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## O imóvel



Número da propriedade: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## O imóvel



Número da propriedade: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

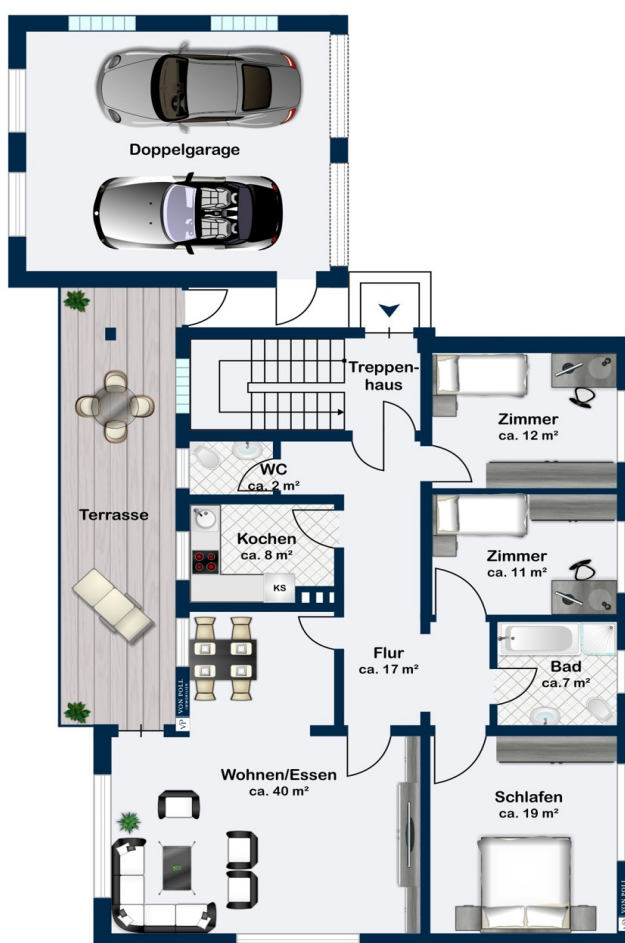
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

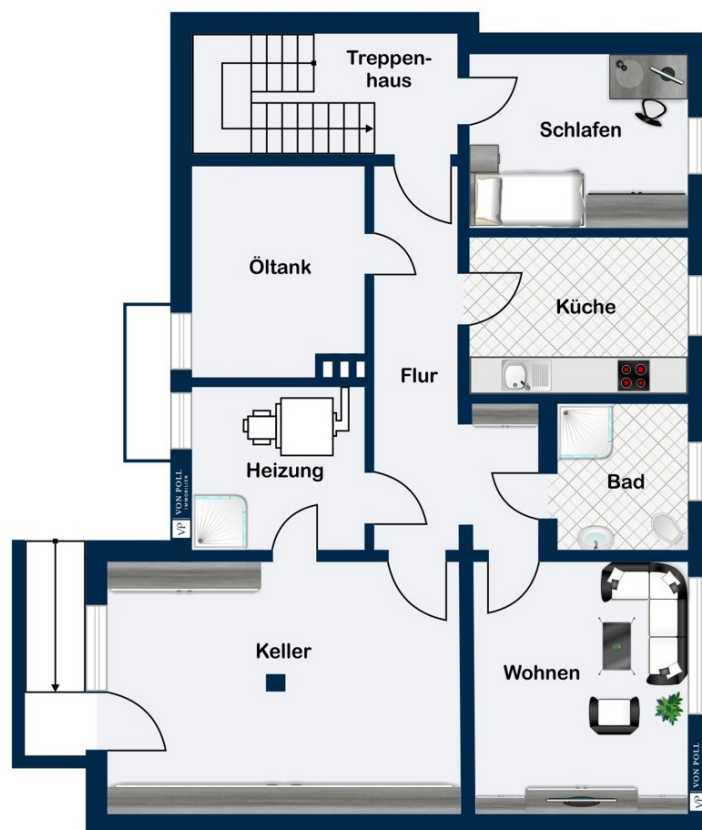
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## 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: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Uma primeira impressão

Ein Panorama zum Verlieben -und ein Haus voller Möglichkeiten:

In einer der schönsten Lagen des hinteren Hochtaunus, direkt am Feld- und Waldrand, genießen Sie einen unverbaubaren Blick über die sanften Hügel der Region.

Dieses vielseitige Anwesen lässt sich wunderbar als Einheit nutzen, bietet derzeit hingegen zwei großzügige Wohneinheiten mit jeweils über 100m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca 118 m<sup>2</sup> Erdgeschosswohnung und ca. 106 m<sup>2</sup> Dachgeschosswohnung) sowie eine zusätzlich vorhandene Einliegerwohnung im Souterrain mit ca. 66m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Menschen, die zusätzlichen Raum für Gäste, Home-Office oder zur Vermietung suchen.

Es ist ein einzigartiger Rückzugsort, der Natur, Privatsphäre, flexible Nutzbarkeit und Ruhe vereint.

Das Haus wurde energetisch teilsaniert und profitiert von einem erneuerten Dach aus 2007, modernisierten Fenstern sowie einem Vollwärmeschutz, was zu einer guten Energieeffizienz beigetragen und den Wohnkomfort erhöht hat.

Die Wohnung im Obergeschoss mit moderner Einbauküche, Korkböden in Betonoptik, Tageslicht-Duschbad und freundlichem Wohn- und Schlafbereich ist in einem gepflegten Zustand und verfügt aufgrund von Renovierungsarbeiten vor ca. 2 Jahren über einen modernen Standard.

Die Erdgeschosswohnung punktet mit einem besonders großzügigen Wohnzimmer und direktem Zugang zu Terrasse und Garten.

Momentan sind alle drei Einheiten vermietet. Die aktuellen Jahresmieteinnahmen (kalt) betragen rund 22.000€.

Bei der Souterrainwohnung, der Erdgeschosswohnung, dem Treppenhaus, der Heizungsanlage und den Garagen steht nach dem Kauf eine Modernisierung an.

Diverse Kellerräume, eine Doppelgarage und mehrere Stellplätze sowie zwei Gartenhäuschen komplettieren das Angebot.

Die Immobilie verfügt über einen großzügigen, gut nutzbaren und nahezu uneinsehbaren

Garten, der schön eingewachsen ist. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen mit einer traumhaften Lage und ist ideal für Familien oder Investoren, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld in naturnaher Umgebung legen.

Die unverbaubare Aussicht auf die umliegende Natur bietet ein besonderes Wohnerlebnis für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Detalhes do equipamento

- Ein- bis Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung
- insgesamt 10 Zimmer
- 3 Bäder und 2 Gäste-WC
- Öl-Zentralheizung aus 1982
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- erneuertes Dach mit Aufdachdämmung aus 2007
- Vollwärmeschutz
- eine Terrasse
- Zwei Gartenhäuser
- komplett eingezäunter Garten
- Doppelgarage mit erneuerten Garagentoren
- Stellplätze vor den Garagen, weitere Stellplätze vor dem Haus realisierbar

Número da propriedade: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Weilrod befindet sich im Weital 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 Weital, welches auch durch den Weital-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: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 24141057c - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Pessoa de contacto

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

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen  
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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