Weilrod – Oberlauken

Feld- & Waldrand mit einem Panorama zum Verlieben: Großzügiges 2-Fam.-Haus plus ELW und Doppelgarage

CODE DU BIEN: 24141057a

PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 291 m^2 • **PIÈCES:** 10 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.400 m^2

CODE DU BIEN: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

- 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: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24141057a
Surface habitable	ca. 291 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	480.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 51 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.12.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	58.80 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété

CODE DU BIEN: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété

CODE DU BIEN: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété

CODE DU BIEN: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété

CODE DU BIEN: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété

CODE DU BIEN: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété

CODE DU BIEN: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété

CODE DU BIEN: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété

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

CODE DU BIEN: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

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

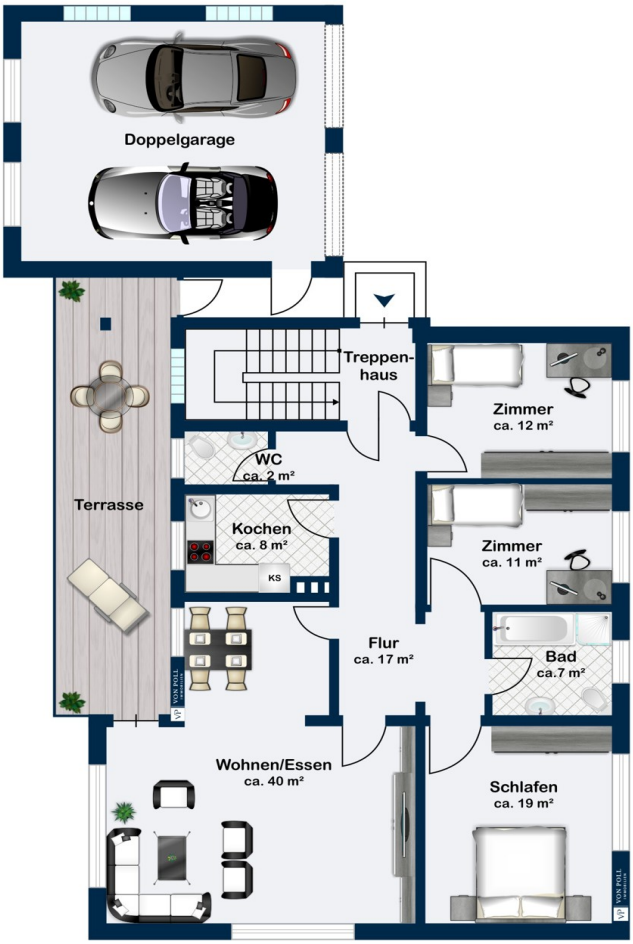
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

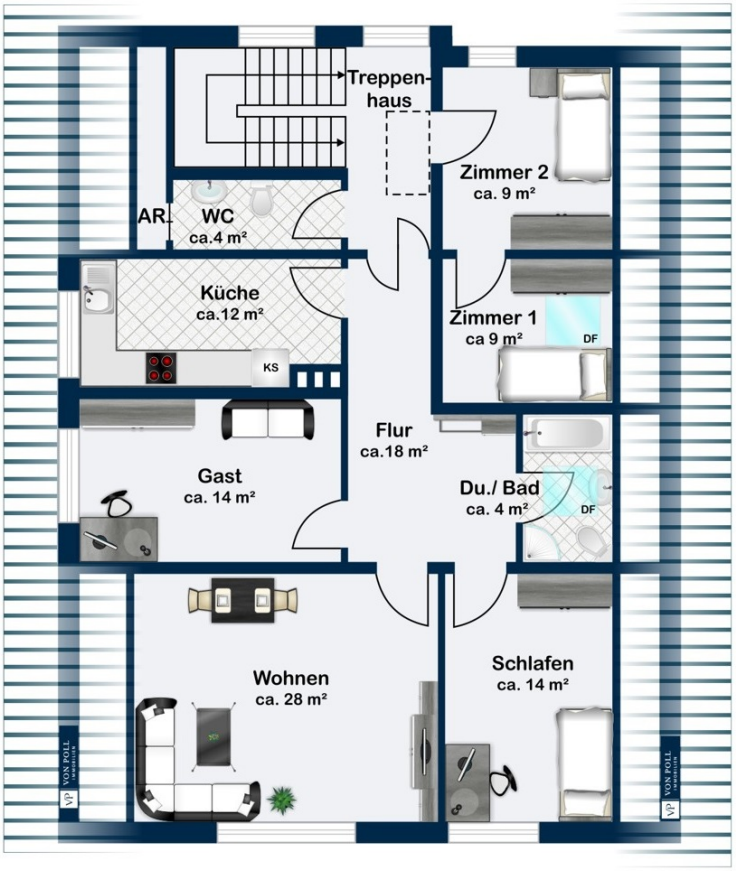
Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

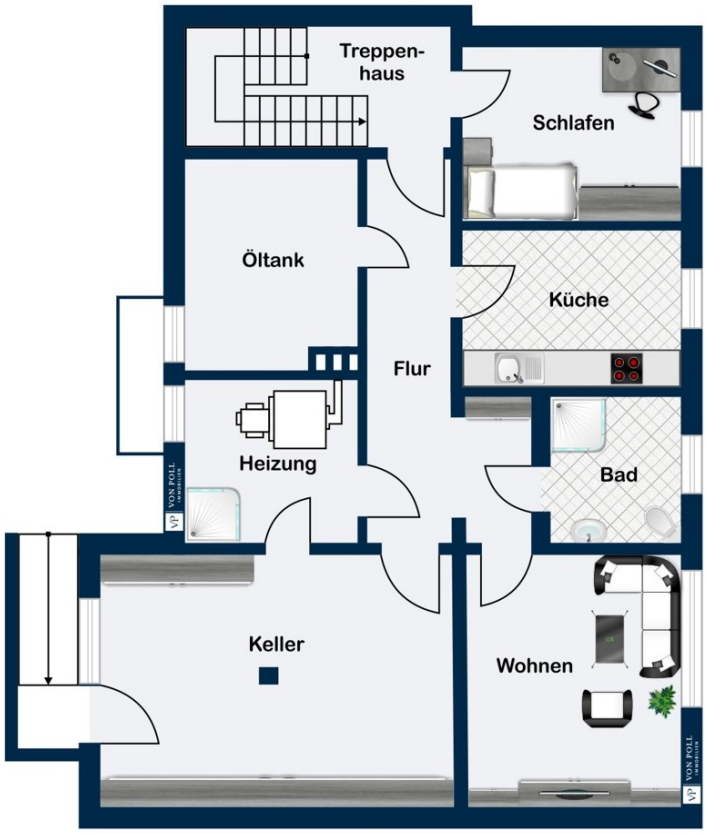
Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

CODE DU BIEN: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

Plans d'étage




Treppen-
haus
Zimmer 2
ca. 9 m²
AR
WC
ca.4 m²
Küche
ca.12 m²
KS
Zimmer 1
ca 9 m²
DF
Flur
ca.18 m²
Gast
ca. 14 m²
Du./ Bad
ca. 4 m²
DF
Wohnen
ca. 28 m²
Schlafen
ca. 14 m²



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: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

Une première impression

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 bietet zwei großzügige Wohneinheiten mit jeweils über 100m² Wohnfläche (ca 118 m² Erdgeschosswohnung und ca. 106 m² Dachgeschosswohnung) sowie eine zusätzlich vorhandene Einliegerwohnung im Souterrain mit ca. 66m² 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.

CODE DU BIEN: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

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 Freitzeitmöglichkeiten 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.

CODE DU BIEN: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 58.80 kwh/(m²*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 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: 24141057a - 61276 Weilrod – Oberlauken

Contact

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

Carola Öhl

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com