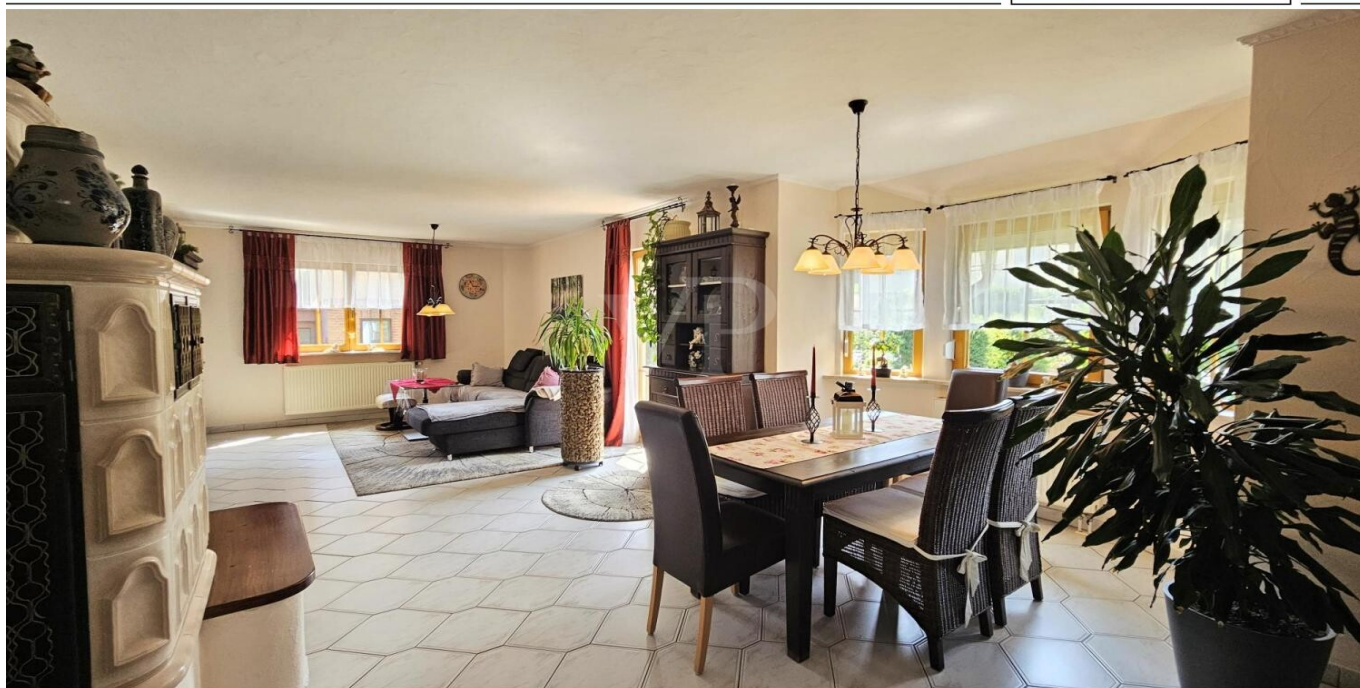


Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Located on the edge of a field - plenty of space to live and enjoy life with a beautiful garden, large carport and parking space.

Property ID: 25141046a



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 151 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 639 m²

Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

At a glance

Property ID	25141046a
Living Space	ca. 151 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.11.2025
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1993
Type of parking	3 x Car port, 3 x Outdoor parking space

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 78 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	109.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.01.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

The property



Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

The property



Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

The property



Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

The property



Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

The property



Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

The property



Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

The property



Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

The property



Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

The property



Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

The property



Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

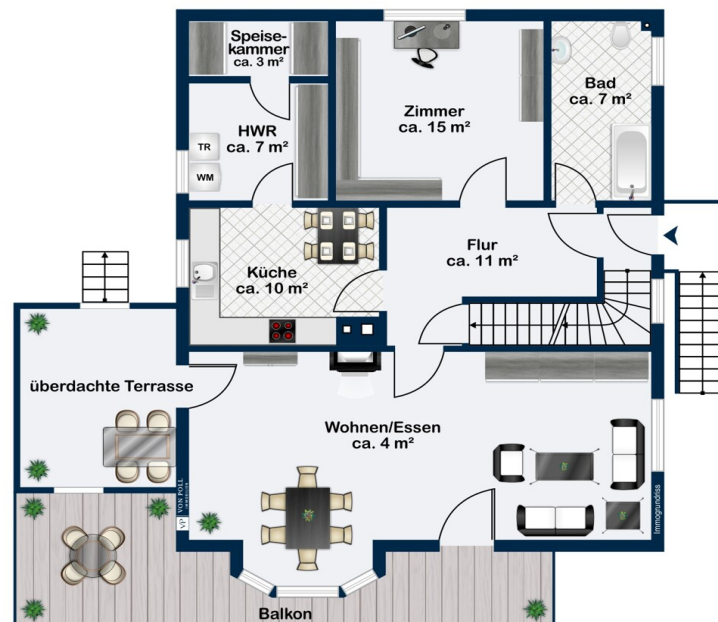
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

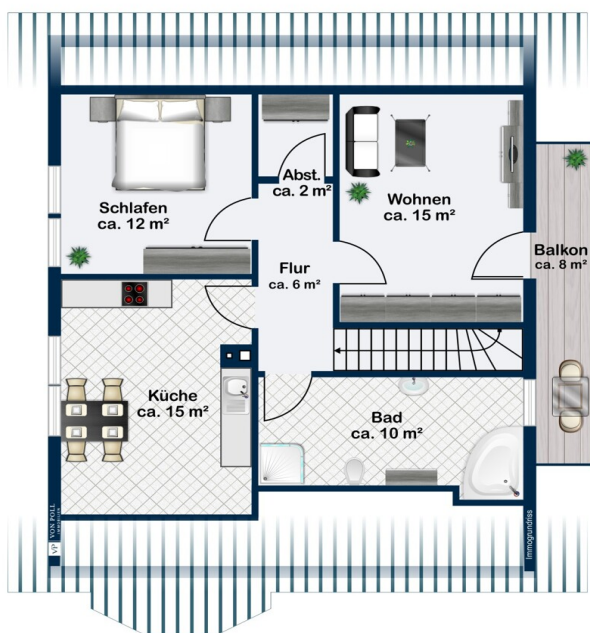
T.: 0800 - 333 33 09

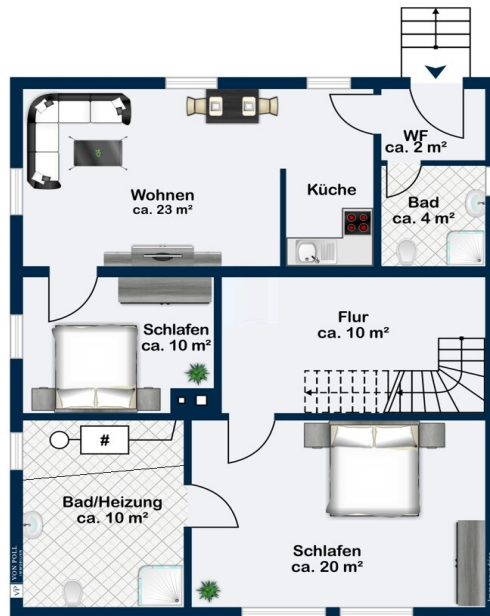
www.von-poll.com

Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

A first impression

In a quiet location, not far from woods and fields, in a district of Weilrod, lies this well-maintained family home. Whether you wish to live here alone or with two families – both are possible! Good shopping facilities are just a few minutes' drive away in Weilrod or Usingen. The bus stop for the school bus and for the bus connection to Grävenwiesbach and the other districts of Weilrod is only about a 2-3 minute walk away. The house is a true space saver, offering a living area of approximately 151 m², plus an additional 78 m² in the basement, with a total of 7 rooms and 4 bathrooms. The possibilities are diverse – for comfortable living with several children, as a multi-generational home, or for living and working under one roof. Owner-occupancy and partial rental also offer attractive financing options! The ground floor and parts of the basement are currently occupied by the owners. The attic is rented out as a two-room apartment, and two rooms on the ground floor are rented within the family. The main apartment on the ground floor offers a spacious kitchen with an adjoining utility room and an additional pantry. The generous living and dining area extends to the covered terrace and the sun terrace leading to the garden. A large, bright tiled stove in the living room provides cozy warmth. The house has been continuously cared for by the owners since its construction and is in immaculate condition. Most recently, in 2022, the terrace off the living room and the gate to the street were renovated. The tiled stove in the living room received a new insert and is therefore perfectly safe to use. The kitchen was completely renovated in 2016. The room layout is optimally designed and allows for flexible use of the available rooms. The balcony on the top floor, the covered terrace on the ground floor, and the spacious garden offer wonderful opportunities to enjoy the outdoors. The beautifully landscaped garden with various fruit trees, a large lawn, and a garden shed offers gardening enthusiasts plenty of additional landscaping possibilities. There's plenty of room here for a trampoline and a sandbox, both favorites with children. The garden also includes a motorhome parking space. Furthermore, on the other side of the house, there's a carport of approximately 50 square meters with an integrated storage shed, as well as three additional parking spaces. The property will be available from November 1, 2025. Don't miss this opportunity to settle down in this neighborhood, which is particularly popular with families. Arrange a viewing appointment with us today.

Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Details of amenities

- Fertigbauweise
- aktuell 3 Wohneinheiten mit 7 Zimmern, davon 5 Schlafzimmer und 4 Bäder
- moderne Einbauküche im Erdgeschoss mit separatem Hauswirtschaftsraum plus Speisekammer
- überwiegend heller Fliesenboden im Erdgeschoss
- Kachelofen im Erdgeschoss mit neuem Einsatz
- 2-fach verglaste Holzfenster
- manuelle Rollläden
- überdachte Terrasse am Wohnzimmer im Erdgeschoss
- Balkon im Dachgeschoss
- schön angelegter, gepflegter Garten
- Gartenhäuschen
- 2000 l Zisterne zur Gartenbewässerung
- ca. 50m² großer Carport mit Gerätehaus für 3 Fahrzeuge (auch für Wohnwagen geeignet) und drei weitere Stellplätze
- Wohnmobilstellplatz im Garten

Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

All about the location

Die Gemeinde Weilrod befindet sich im Weital inmitten des Naturparks Hochaunus. 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.

Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.1.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 109.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
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 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.

Property ID: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com