

Weilrod – Oberlauken

# Dreamlike location with views on the edge of fields and forest: Rented two-family house with double garage and parking space

*Property ID: 24141057b*



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

PURCHASE PRICE: 440.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.400 m<sup>2</sup>

Property ID: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

-  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: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken**

## At a glance

|                      |                                       |                       |   |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---|
| Property ID          | 24141057b                             | Purchase Price        | 440.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 290 m <sup>2</sup>                | Commission            | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof                           | Condition of property | Well-maintained   |
| Rooms                | 10                                    | Construction method   | Solid   |
| Bedrooms             | 7                                     | Usable Space          | ca. 51 m <sup>2</sup>   |
| Bathrooms            | 3                                     | Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |
| Year of construction | 1968                                  |                       |   |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |                       |   |

**Property ID: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken**

## Energy Data

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Energy Source                  | Oil        |
| Energy certificate valid until | 05.12.2034 |
| Power Source                   | Oil        |

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 58.80 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Energy efficiency class                              | B                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1982                           |

Property ID: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## The property



Property ID: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## The property



Property ID: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## The property



Property ID: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## The property



Property ID: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## The property



Property ID: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## The property



Property ID: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## The property



Property ID: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

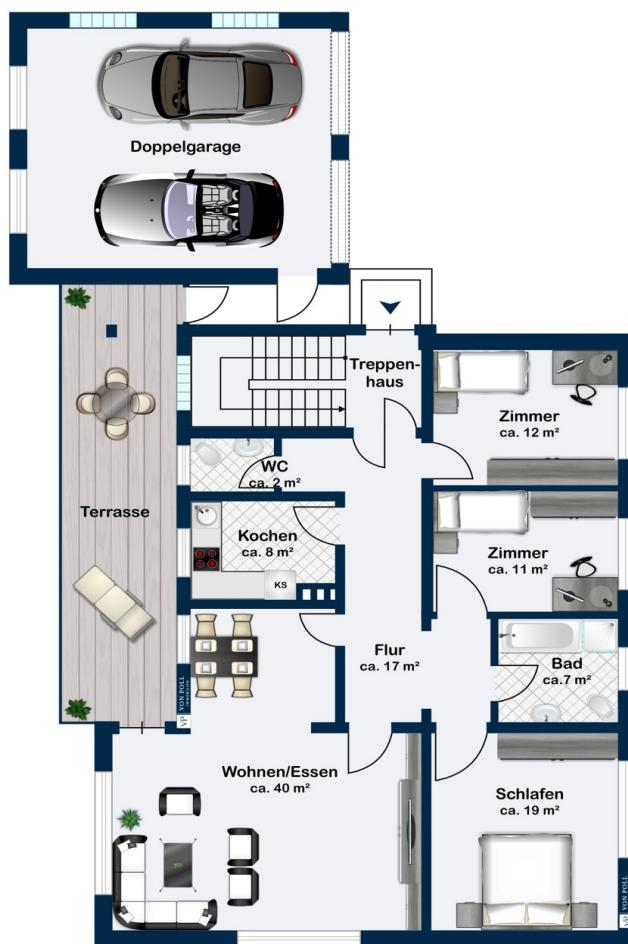
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

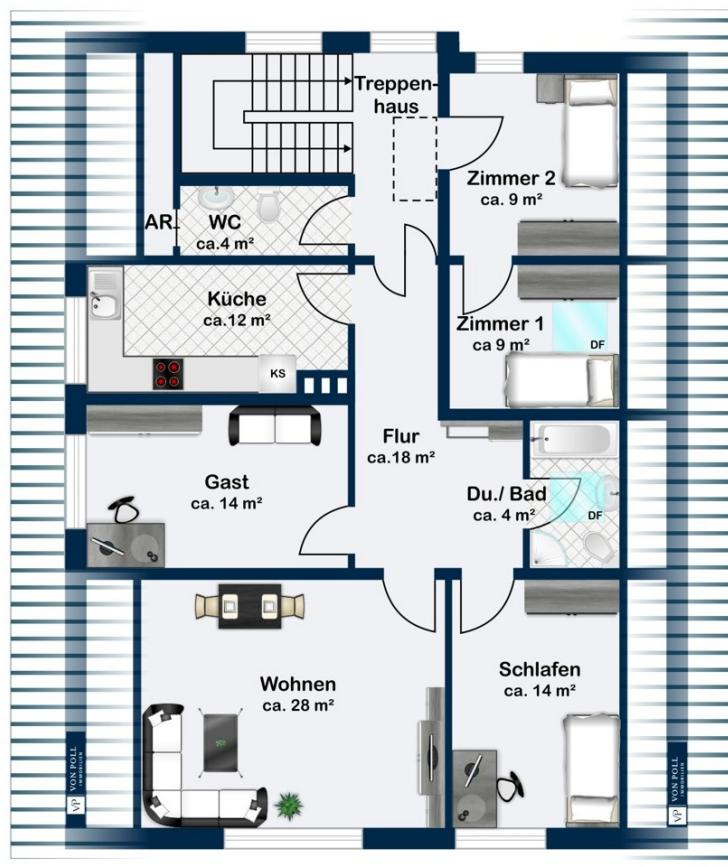
T.: 0800 - 333 33 09

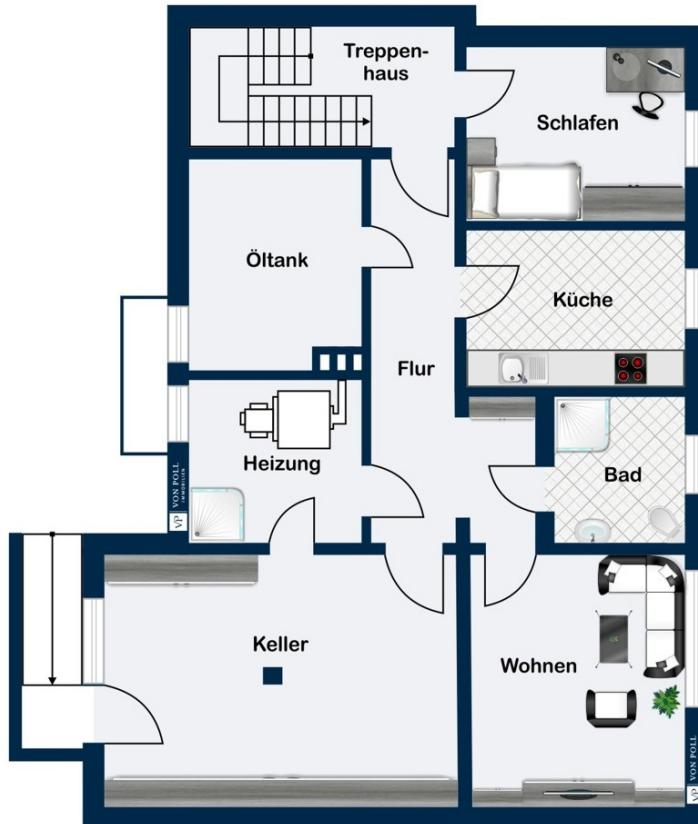
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## 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: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken**

## A first impression

A breathtaking panorama – and a house brimming with possibilities: In one of the most beautiful locations in the rear Taunus region, directly bordering fields and forests, you'll enjoy unobstructed views across the rolling hills. This versatile property offers two spacious apartments, each with over 100m<sup>2</sup> of living space (approx. 118m<sup>2</sup> ground floor apartment and approx. 106m<sup>2</sup> top floor apartment), as well as an additional self-contained apartment in the basement with approx. 66m<sup>2</sup> of living space. Perfect for families, multi-generational living, or those seeking extra space for guests, a home office, or rental income. It's a unique retreat that combines nature, privacy, flexible use, and tranquility. The house has undergone partial energy-efficiency renovations, including a new roof (built in 2007), modernized windows, and comprehensive thermal insulation, resulting in excellent energy efficiency and enhanced living comfort. The upstairs apartment, featuring a modern fitted kitchen, cork flooring with a concrete look, a bright shower room, and a pleasant living and sleeping area, is in well-maintained condition and boasts a modern standard thanks to renovations completed approximately two years ago. The ground-floor apartment impresses with a particularly spacious living room and direct access to the terrace and garden. All three units are currently rented, generating approximately €22,000 in annual rental income (excluding utilities). The basement apartment, the ground-floor apartment, the stairwell, the heating system, and the garages will require modernization after purchase. Several cellar rooms, a double garage, multiple parking spaces, and two garden sheds complete the offering. The property features a generously sized, well-maintained, and virtually private garden, beautifully landscaped and perfect for relaxing outdoors. This property combines spacious living with a stunning location and is ideal for families or investors who value a harmonious living environment surrounded by nature. The unobstructed views of the surrounding nature offer a unique living experience for nature lovers and those seeking tranquility. See for yourself the many possibilities this property offers and arrange a viewing appointment.

**Property ID: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken**

## All about the location

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.

**Property ID: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken**

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken**

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