

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

PURCHASE PRICE: 440.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 290 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.400 m²

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 ²	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 ²
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/m²a
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



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

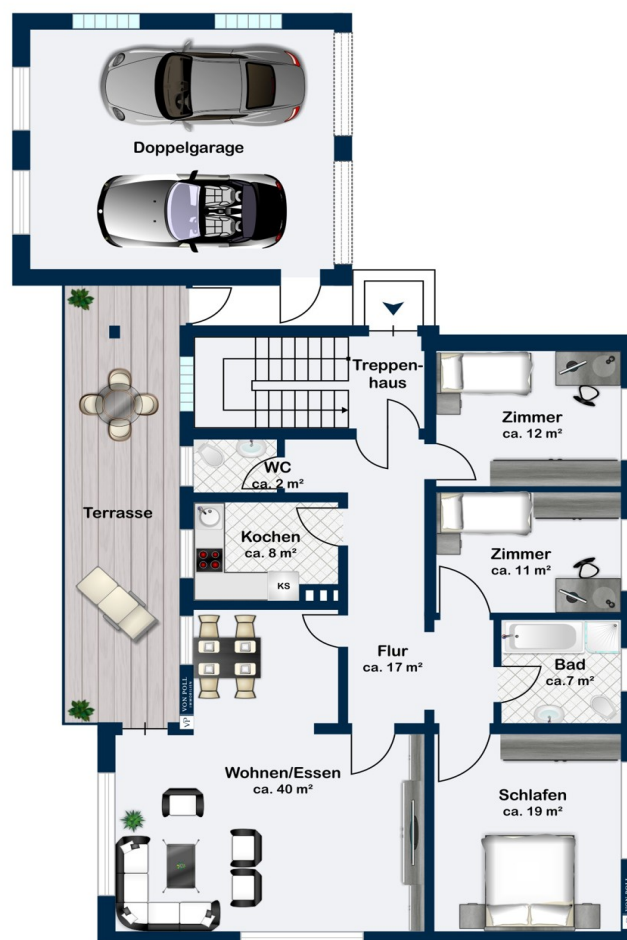
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

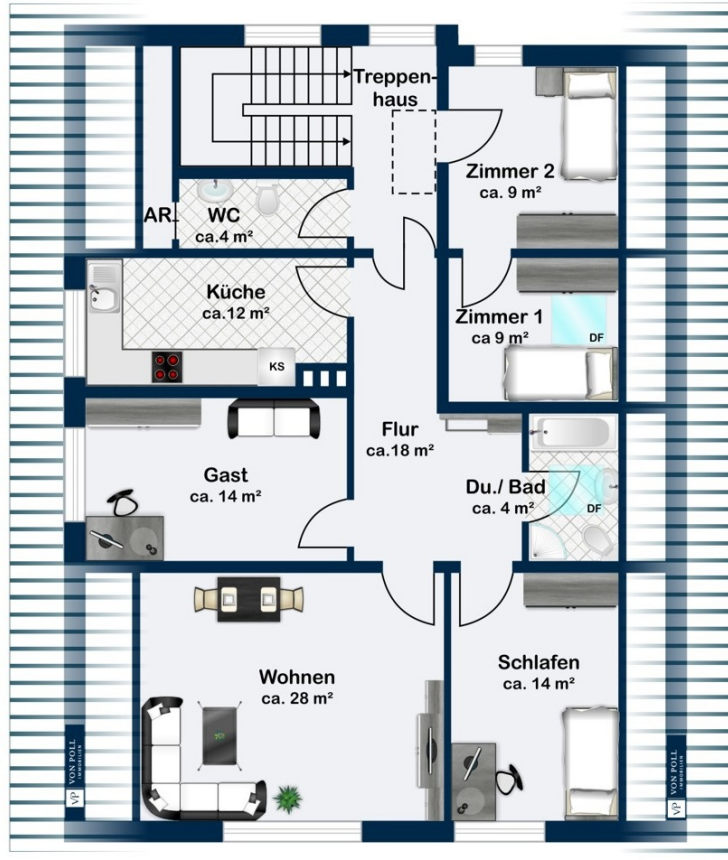
T.: 0800 - 333 33 09

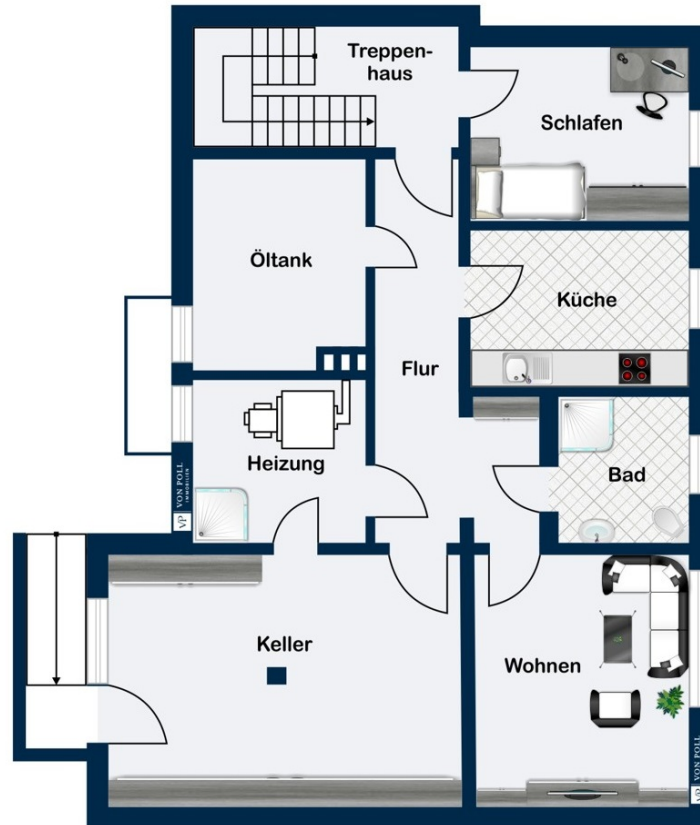
www.von-poll.com

Property ID: 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 100m² of living space (approx. 118m² ground floor apartment and approx. 106m² top floor apartment), as well as an additional self-contained apartment in the basement with approx. 66m² 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 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 Laufszenen 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/(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.

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