

Weilrod - Altweilnau

# Repräsentatives Wohnensemble: Zwei Häuser, sonnige Panoramaterrasse & innovative Energietechnik

*Property ID: 25141059a*



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

**PURCHASE PRICE: 1.695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 409 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 3.803 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau**

- 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: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau**

## At a glance

Property ID	25141059a	Purchase Price	1.695.000 EUR
Living Space	ca. 409 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	10	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	8	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 228 m <sup>2</sup>
Year of construction	2006	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port, 7 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	12.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.07.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## The property



Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## The property



Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## The property



Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## The property



Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## The property



Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## The property



Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## The property



Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## The property



Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## The property



Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## The property



Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## The property



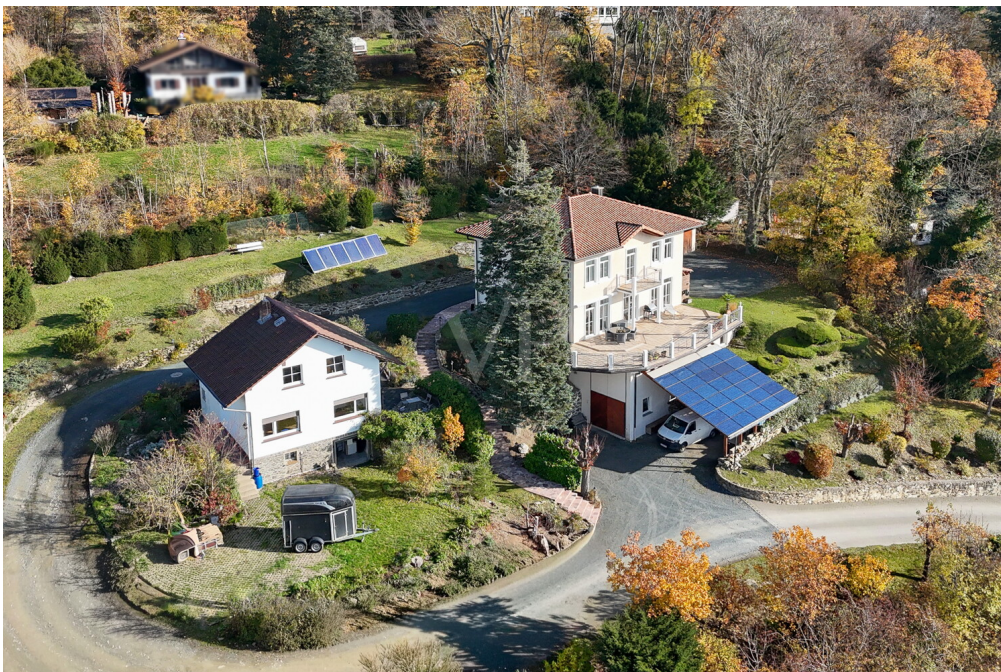
Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## The property



Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## The property



Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

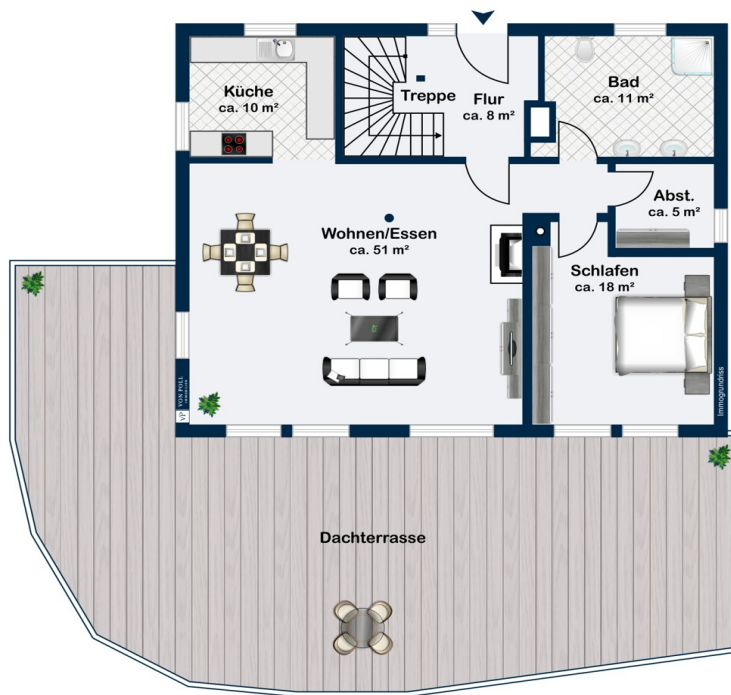
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

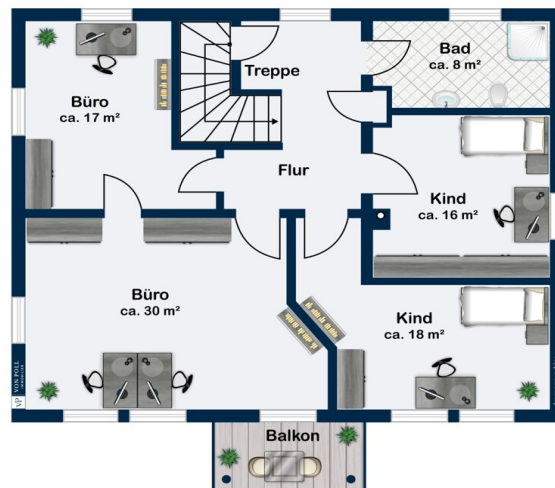
T.: 0800 - 333 33 09

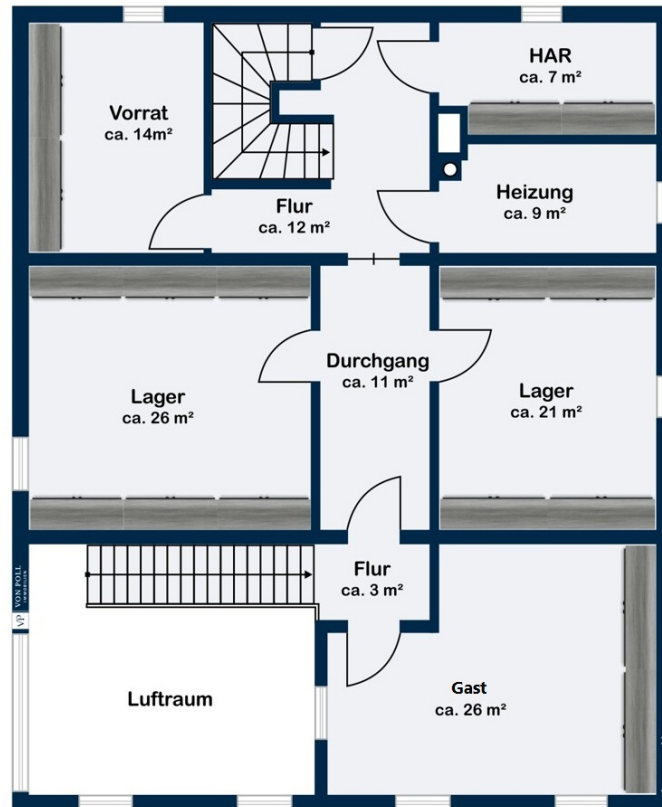
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

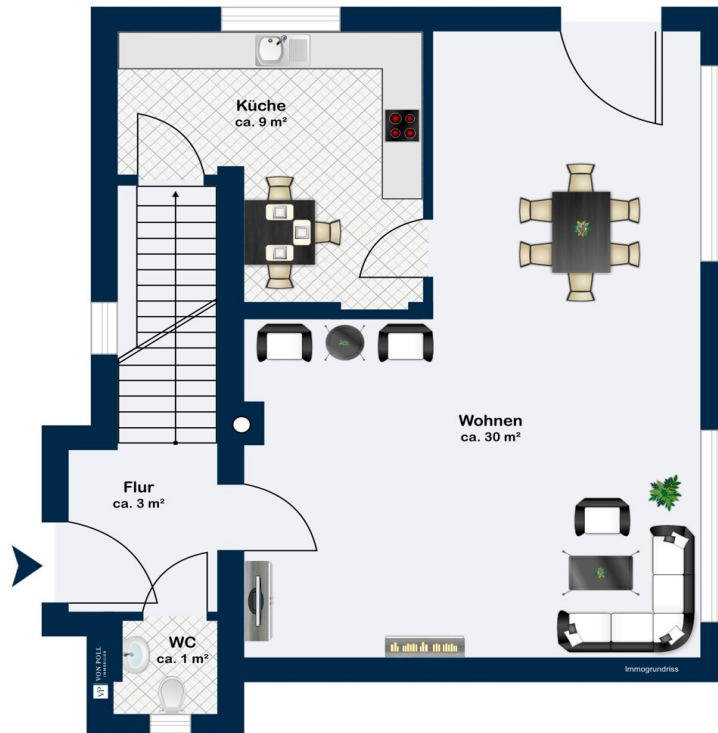
Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

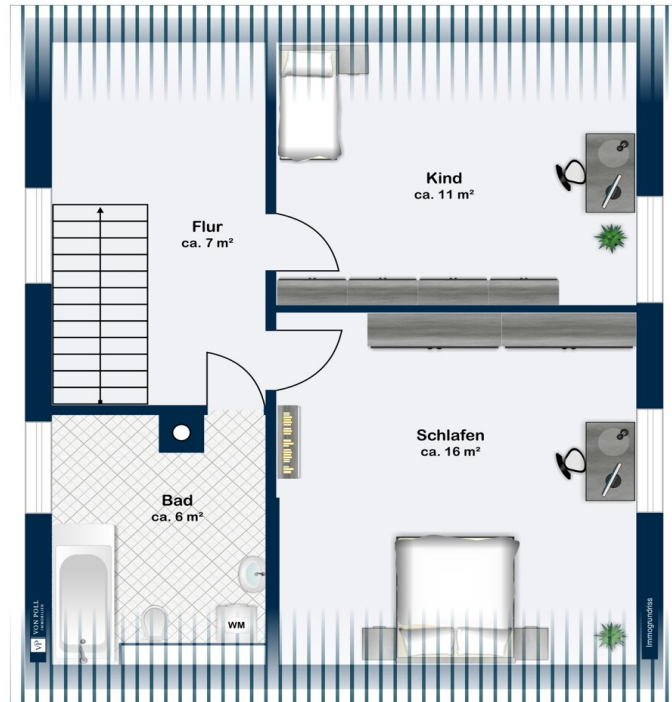
## Floor plans











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: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau**

## A first impression

Dieses außergewöhnliche Anwesen ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein privates Refugium für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Lage, Substanz und Lebensqualität.

In absolut ruhiger und naturnaher Lage von Weilrod erstreckt sich auf einem beeindruckenden, parkähnlichen Grundstück von ca. 3.803m<sup>2</sup> ein exklusives Wohnensemble aus zwei eigenständigen Häusern, eingebettet in eine gewachsene Landschaft mit altem Baumbestand, großzügigen Freiflächen und einem Höchstmaß an Privatsphäre.

Das Anwesen verteilt sich auf zwei eigenständige Wohnhäuser: Das großzügige Haupthaus bietet eine Wohnfläche von ca. 312m<sup>2</sup> und überzeugt durch seine repräsentative Raumstruktur und Großzügigkeit. Das separate Nebenhaus ergänzt das Ensemble mit weiteren ca. 97m<sup>2</sup> Wohnfläche und eröffnet zusätzliche, flexibel nutzbare Möglichkeiten.

Bereits die Auffahrt vermittelt den besonderen Charakter dieses Anwesens: Großzügig, repräsentativ und dennoch zurückhaltend – ein Ort, an dem Diskretion und Exklusivität selbstverständlich sind.

Das moderne Haupthaus, im Jahre 2006 errichtet, verbindet zeitlose Architektur mit lichtdurchfluteten Räumen, überdurchschnittlichen Deckenhöhen und einer klaren, hochwertigen Linienführung. Große Fensterflächen holen die umliegende Natur ins Haus und schaffen ein offenes, ruhiges Wohngefühl. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur außergewöhnlich großen Sonnenterrasse – ein Ort, der zu jeder Tageszeit begeistert. Der unverbaute Fernblick eröffnet eine beeindruckende Weite und macht diesen Platz zu einem der eindrucksvollsten Rückzugsorte des Anwesens.

Das zweite Wohnhaus ergänzt das Ensemble auf ideale Weise. Es bietet eine eigenständige Wohneinheit mit charmantem, hochwertigem Wohnambiente, Kaminofen, eigener Küche sowie einer separaten Sonnenterrasse mit sensationellem Weitblick. Ob als Gästehaus, für Mehrgenerationenwohnen, als privates Büro oder exklusiver Rückzugsort – dieses Haus eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf höchstem Niveau.

Das gesamte Anwesen wurde mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit, Komfort und Zukunftssicherheit konzipiert. Modernste Haustechnik, regenerative Energiekonzepte, hochwertige Materialien sowie zahlreiche durchdachte Details unterstreichen den Anspruch, hier nicht nur stilvoll, sondern auch verantwortungsbewusst zu wohnen.

Mehrere Terrassenbereiche, großzügige Garagen- und Stellplatzmöglichkeiten, ein Doppelcarport sowie die weitläufige Grundstücksgestaltung verleihen dem Anwesen einen beinahe ländlich-herrschaftlichen Charakter – ohne dabei auf moderne Annehmlichkeiten zu verzichten.

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die Wert auf Ruhe, Weitblick, Substanz und diskreten Luxus legen. Ein Anwesen, das seine Qualität nicht inszenieren muss, sondern durch Qualität, Großzügigkeit und Atmosphäre überzeugt. Ein echtes Unikat im Hochtaunus, das in dieser Form nur selten verfügbar ist.

**Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau**

## Details of amenities

### Haupthaus:

- Parkett- und Fliesenböden
- sehr große Sonnenterrasse mit elektrischer Markise
- Balkon im Obergeschoss
- unverbauter Blick
- Hybridwärmepumpe
- Wassergeführter Scheitholzofen
- Solarthermie- und Photovoltaikanlage mit 7kWp
- Wand- und Fußbodenheizung
- Be- und Entlüftungsanlage
- Zisterne für Bergwasser ca. 10.000L mit Leitungssystem zum verteilen im Haus
- 3-fach verglaste Sprossenfenster
- überdurchschnittliche Deckenhöhe von 2,80m sowie große Sprossenfenster
- breite Türzargen, und bodentiefe Dusche für barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss

- elegante Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten
- vier Zimmer im Obergeschoss, eins davon mit Zugang zum Balkon
- Untergeschoss mit innenliegender Garage und ca. 6 Meter hoher Decke
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Doppelcarport mit Photovoltaikanlage
- Doppelgarage mit elektrischen Toren
- mehrere Stellplätze

### Nebenhaus:

- 3,5 KW Kaminofen im Wohn-/Essbereich
- Einbauküche
- Parkettboden im Wohnbereich
- Sonnenterrasse mit sensationellem Blick und Markise

- separate Luft-/ Wasser-Wärmepumpe

**Property ID: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau**

## 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 in den nächsten Jahren 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: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau**

## Other information

**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: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau**

## 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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