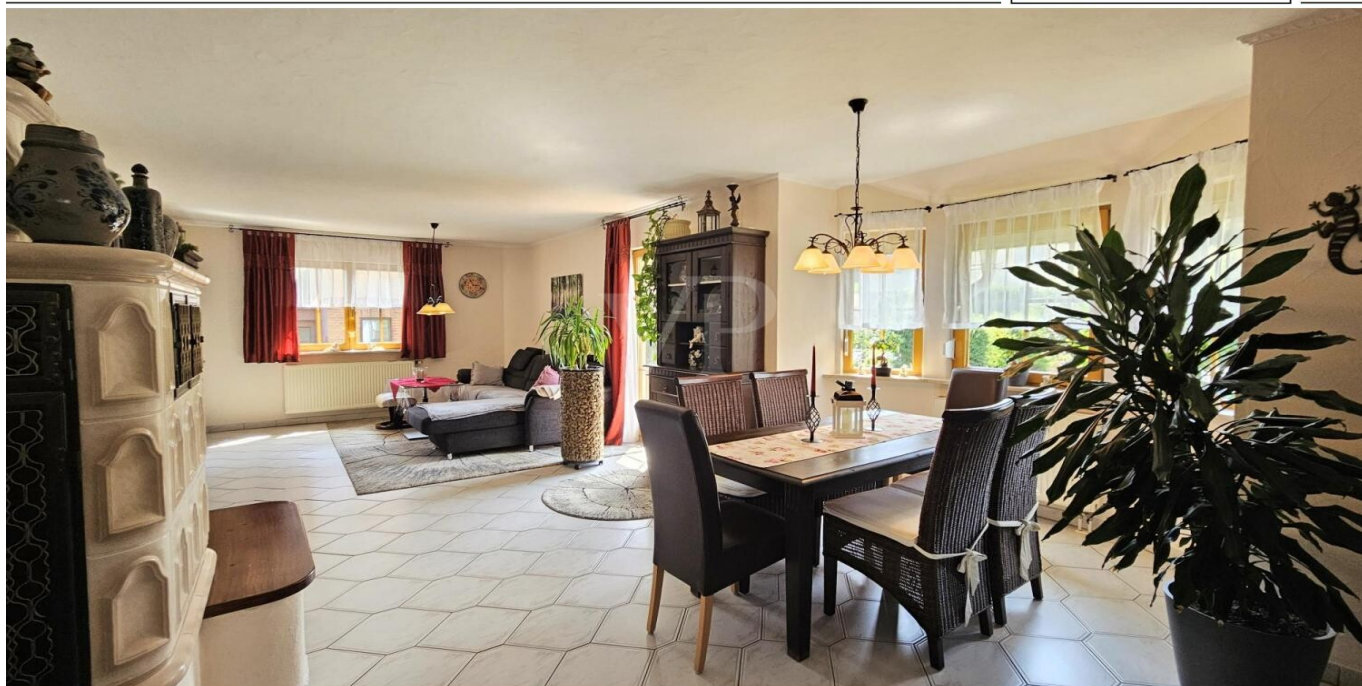


Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Ubicado en el borde de un campo: mucho espacio para vivir y disfrutar de la vida con un hermoso jardín, amplia cochera y espacio de estacionamiento.

Número de propiedad: 25141046a



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 151 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 639 m²

Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

De un vistazo

Número de propiedad	25141046a
Superficie habitable	ca. 151 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	01.11.2025
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	1993
Tipo de aparcamiento	3 x Puerto de coches, 3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Componentes prefabricados
Espacio utilizable	ca. 78 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	23.01.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	109.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propiedad



Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propiedad



Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propiedad



Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propiedad



Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propiedad



Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propiedad



Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propiedad



Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propiedad



Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propiedad



Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propiedad



Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

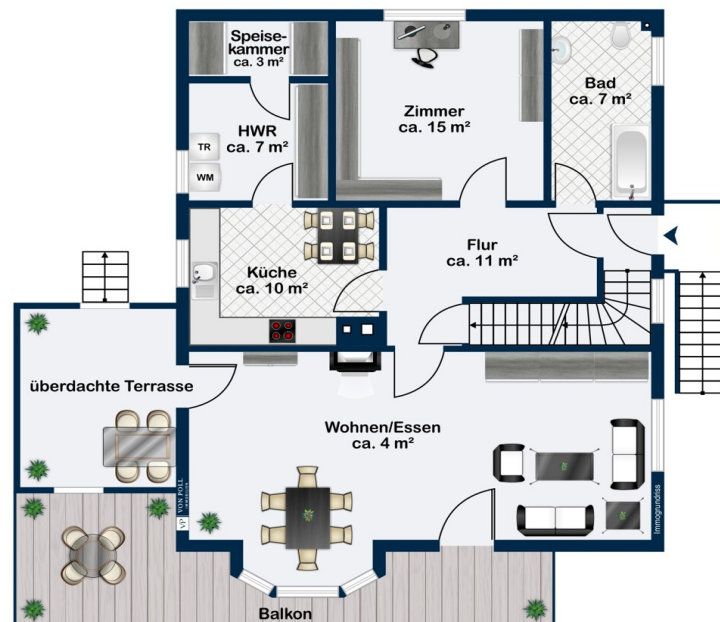
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

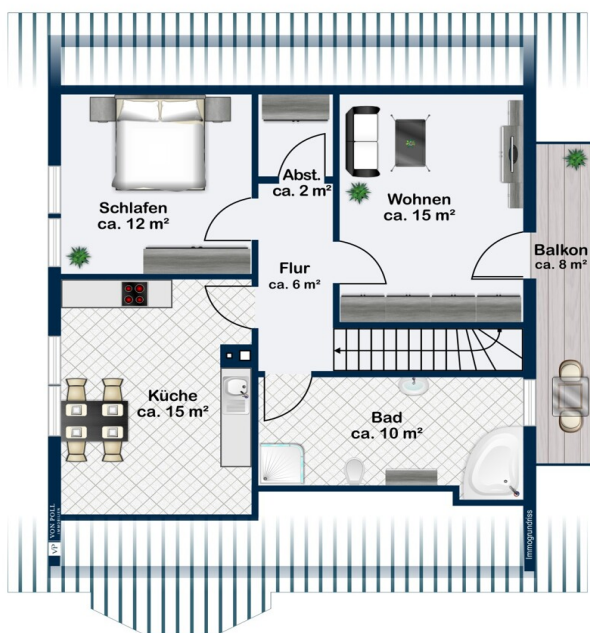
T.: 0800 - 333 33 09

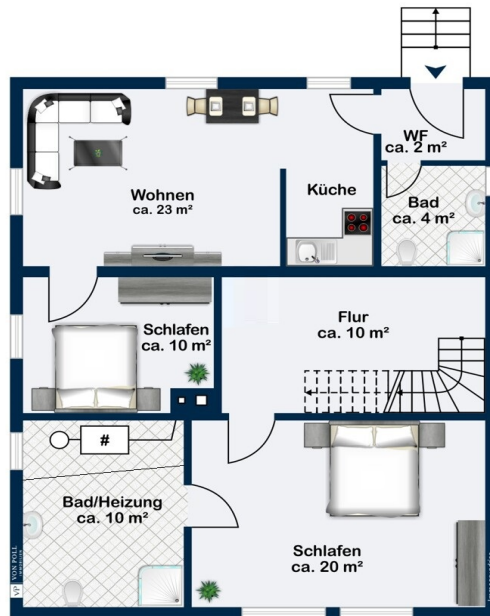
www.von-poll.com

Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Una primera impresión

En una zona tranquila, cerca de bosques y campos, en el distrito de Weilrod, se encuentra esta casa familiar en perfecto estado. Tanto si desea vivir aquí solo como con dos familias, ¡ambas opciones son posibles! A pocos minutos en coche encontrará buenas tiendas en Weilrod o Usingen. La parada del autobús escolar y la conexión con Grävenwiesbach y los demás distritos de Weilrod están a solo 2-3 minutos a pie. La casa es un auténtico ahorro de espacio, con una superficie habitable de aproximadamente 151 m², más 78 m² adicionales en el sótano, con un total de 7 habitaciones y 4 baños. Las posibilidades son diversas: para una vida cómoda con varios hijos, como hogar multigeneracional o para vivir y trabajar bajo un mismo techo. ¡La propiedad y el alquiler parcial también ofrecen atractivas opciones de financiación! La planta baja y parte del sótano están actualmente ocupadas por los propietarios. El ático se alquila como apartamento de dos habitaciones, y dos habitaciones en la planta baja se alquilan a la familia. El apartamento principal en la planta baja ofrece una amplia cocina con lavadero contiguo y una despensa adicional. El amplio salón-comedor se extiende hasta la terraza cubierta y el solárium con salida al jardín. Una gran y luminosa estufa de azulejos en el salón proporciona una acogedora calidez. La casa ha sido cuidada continuamente por los propietarios desde su construcción y se encuentra en impecables condiciones. Recientemente, en 2022, se renovaron la terraza que da al salón y el portón que da a la calle. La estufa de azulejos del salón recibió un nuevo inserto y, por lo tanto, es perfectamente segura. La cocina se renovó por completo en 2016. La distribución de las habitaciones está optimizada y permite un uso flexible de las habitaciones disponibles. El balcón en la planta superior, la terraza cubierta en la planta baja y el espacioso jardín ofrecen maravillosas oportunidades para disfrutar del aire libre. El hermoso jardín con varios árboles frutales, una amplia zona de césped y una caseta de jardín ofrece a los amantes de la jardinería muchas posibilidades adicionales de paisajismo. Hay mucho espacio para una cama elástica y un arenero, ambos muy populares entre los niños. El jardín también incluye una plaza de aparcamiento para autocaravanas. Además, al otro lado de la casa, hay una cochera de aproximadamente 50 metros cuadrados con un trastero integrado, así como tres plazas de aparcamiento adicionales. La propiedad estará disponible a partir del 1 de noviembre de 2025. No pierda la oportunidad de establecerse en este barrio, especialmente popular entre las familias. Concierte una visita hoy mismo.

Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Todo sobre la ubicación

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 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.

Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carola Öhl

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com