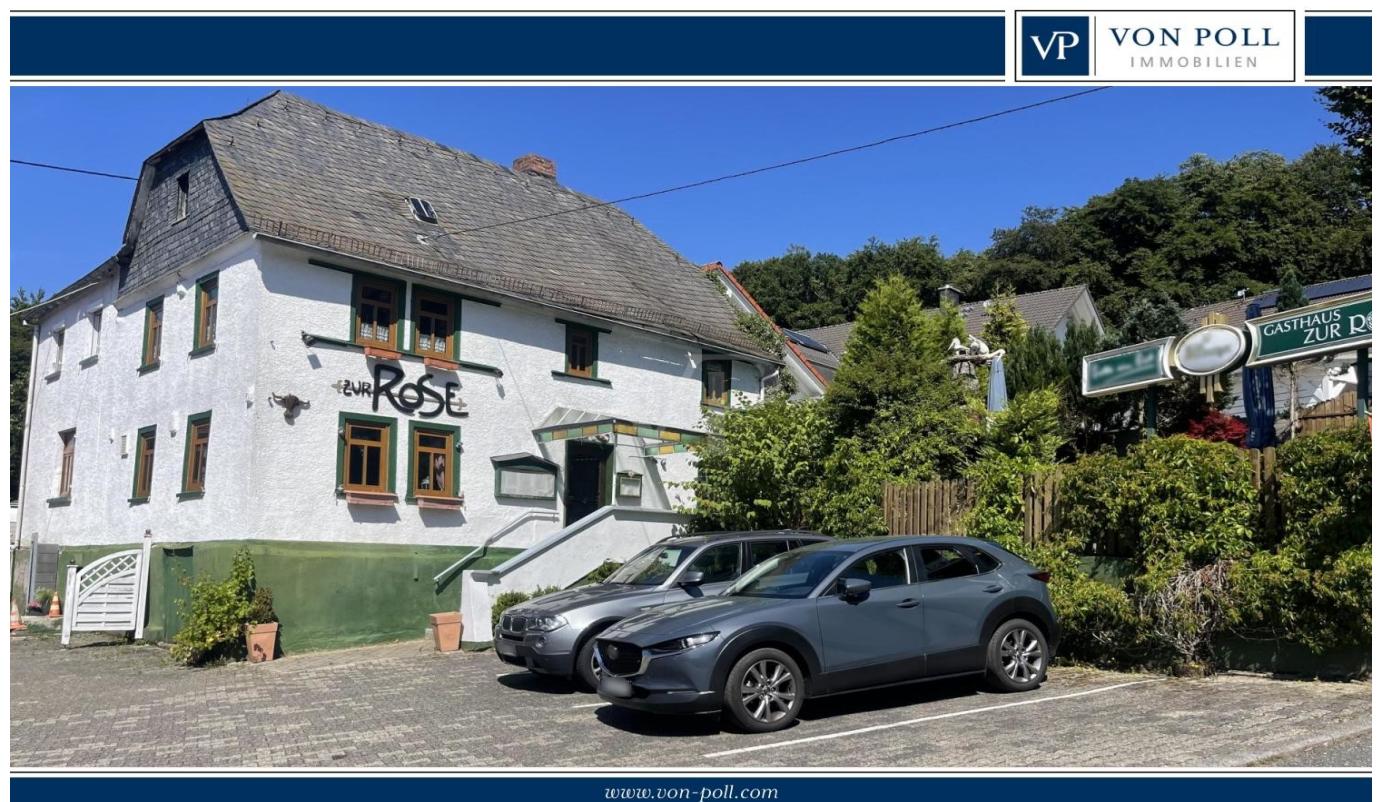


Weilrod – Mauloff

## Propiedad con restaurante en Taunus: encanto de entramado de madera, cervecería al aire libre, apartamento, plazas de aparcamiento, granero y posibilidades de ampliación.

Número de propiedad: 24141060a



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

**PRECIO DE COMPRA: 199.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 797 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24141060a - 61276 Weilrod – Mauloff

- 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: 24141060a - 61276 Weilrod – Mauloff

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24141060a                          |
| Superficie habitable | ca. 110 m <sup>2</sup>             |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 4                                  |
| Dormitorios          | 3                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1899                               |
| Tipo de aparcamiento | 6 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Precio de compra       | 199.000 EUR   |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido  |
| Espacio utilizable     | ca. 250 m <sup>2</sup>  |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 24141060a - 61276 Weilrod – Mauloff

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético      |
| Fuente de energía                   | Aceite              |   |                             |
| Certificado energético válido hasta | 01.02.2035          | Demanda de energía final                            | 429.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Clase de eficiencia energética                      | H                           |
|                                     |                     | Año de construcción según el certificado energético | 1899                        |

Número de propiedad: 24141060a - 61276 Weilrod – Mauloff

## La propiedad



Número de propiedad: 24141060a - 61276 Weilrod – Mauloff

## La propiedad



Número de propiedad: 24141060a - 61276 Weilrod – Mauloff

## La propiedad



Número de propiedad: 24141060a - 61276 Weilrod – Mauloff

## La propiedad



Número de propiedad: 24141060a - 61276 Weilrod – Mauloff

## La propiedad



Número de propiedad: 24141060a - 61276 Weilrod – Mauloff

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

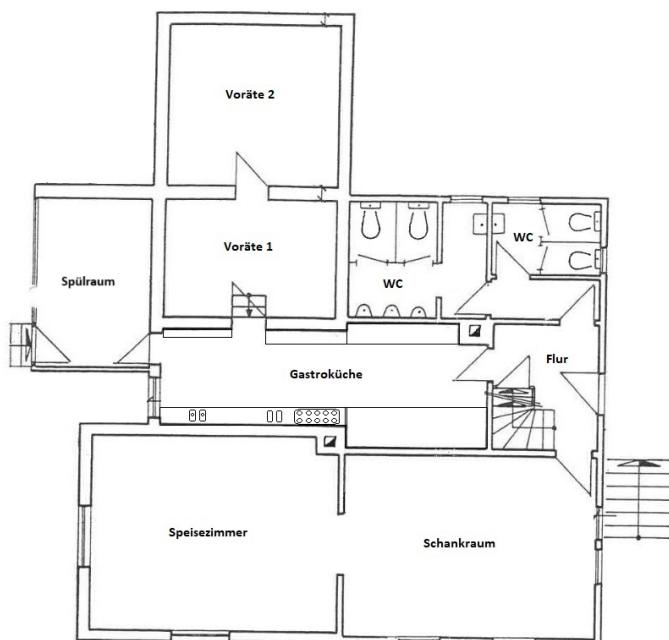
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

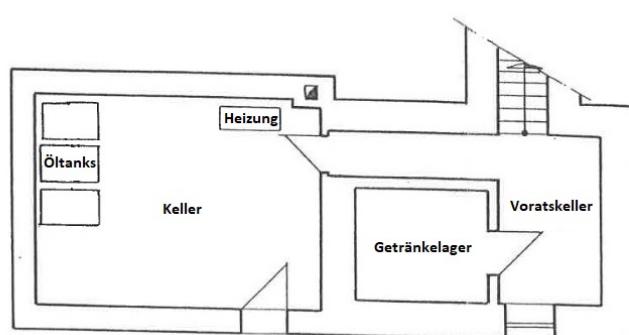
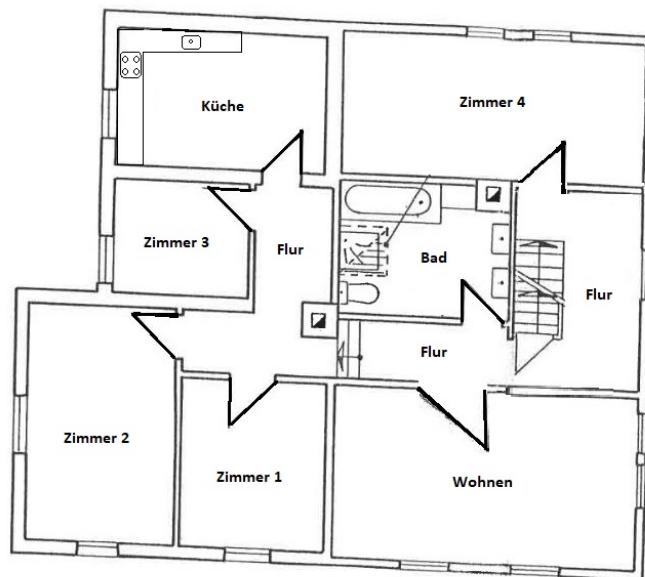
T.: 0800 - 333 33 09

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

Número de propiedad: 24141060a - 61276 Weilrod – Mauloff

## 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: 24141060a - 61276 Weilrod – Mauloff

## Una primera impresión

Bienvenido a Weilrod-Mauloff, donde la historia se une al potencial. Este singular edificio residencial y comercial, construido en 1845, le ofrece la excepcional oportunidad de adquirir un pedazo de historia mientras hace realidad sus propias ideas. En una amplia parcela, que incluye varias plazas de aparcamiento y un granero con taller de aproximadamente 85 m<sup>2</sup> útiles, se abre un mundo de posibilidades. El edificio se presenta con el estilo tradicional de entramado de madera y rezuma un encanto especial. En el interior, una acogedora sala de estar espera llenarse de vida. La zona de restaurante, conocida como "Zur Rose", cuenta con un comedor de 50 m<sup>2</sup> y cuenta con una cocina comercial totalmente equipada, una cámara frigorífica y una acogedora cervecería al aire libre, ideal para quienes deseen disfrutar de su pasión por la gastronomía. Si bien la propiedad requiere una renovación, esto es precisamente lo que le brinda la oportunidad de diseñarla según sus deseos e ideas. Imagine transformar este edificio histórico en una casa moderna con un popular restaurante que atrae a gente de los alrededores. Aproveche esta oportunidad única de invertir en una propiedad con historia y potencial de futuro. ¡Da rienda suelta a tu creatividad y diseña esta joya según tu visión!

Número de propiedad: 24141060a - 61276 Weilrod – Mauloff

## Detalles de los servicios

- Biergarten im Vorhof zum Einkehren und Verweilen
- mehrere Stellplätze im Hof
- Scheune inkl. Hobbyraum mit Starkstromanschluss und ca. 85 m<sup>2</sup>
- überdachter Eingangsbereich
- umfangreiche Sanitäranlagen
- geräumige Gastroküche mit Durchreiche, angrenzendem Spülraum und Vorratskammern
- 2-fach verglaste Holz-/Sprossenfenster
- Gast- sowie Schankraum mit gepflegter Bar ca. 50 m<sup>2</sup>
- Kühlraum sowie Getränkelager und Heizungsraum im Kellergeschoss
- Wohnbereich im Obergeschoss mit ca. 4 Schlafzimmern und Duschbad inklusive Lichtschacht sowie geräumiger Küche
- Dachgeschoss mit Ausbaupotential

Número de propiedad: 24141060a - 61276 Weilrod – Mauloff

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24141060a - 61276 Weilrod – Mauloff

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 429.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1899.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Número de propiedad: 24141060a - 61276 Weilrod – Mauloff

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