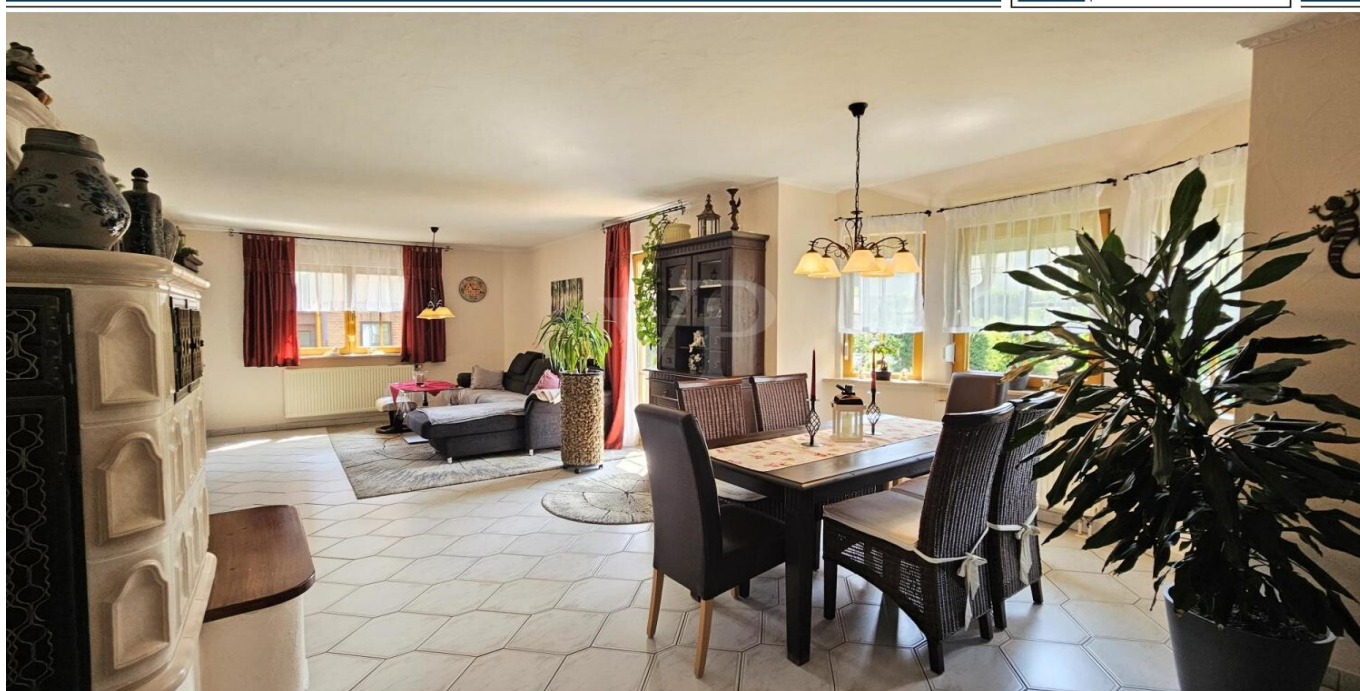


Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Située en bordure de champ, cette maison offre un espace de vie généreux avec un beau jardin, un grand abri voiture et un parking.

CODE DU BIEN: 25141046a



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 151 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 639 m²

CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141046a
Surface habitable	ca. 151 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.11.2025
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1993
Place de stationnement	3 x Abri de voitures, 3 x surface libre

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 78 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	23.01.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	109.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propriété



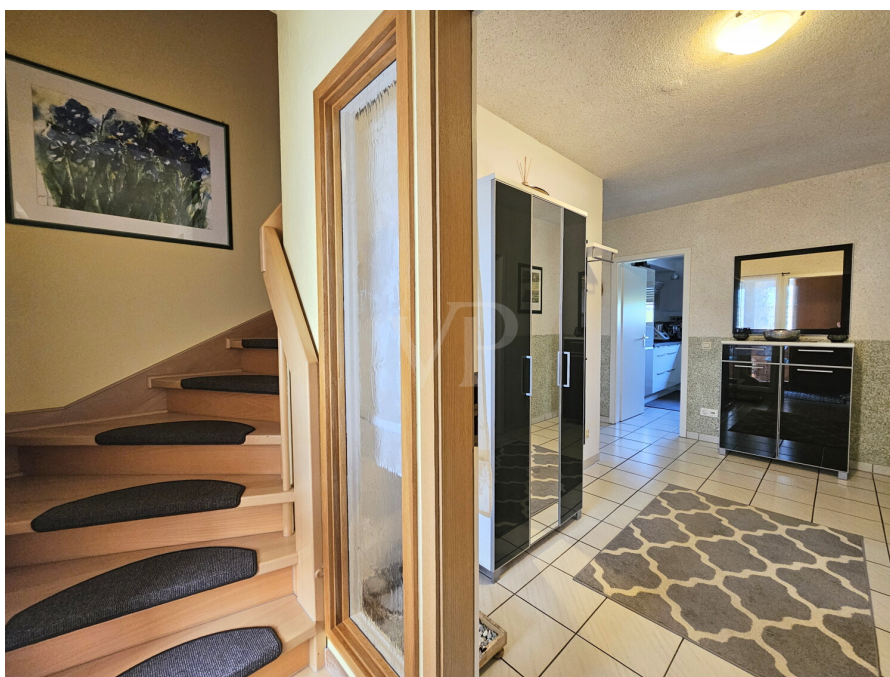
CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

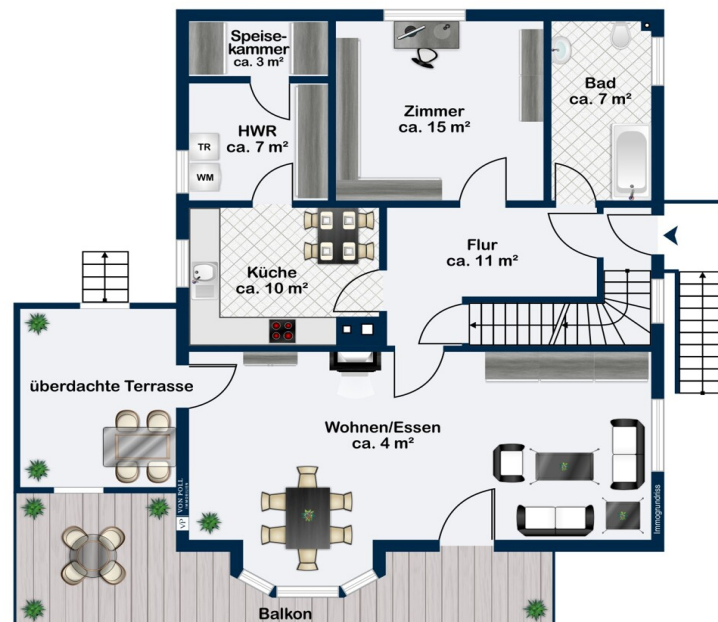
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

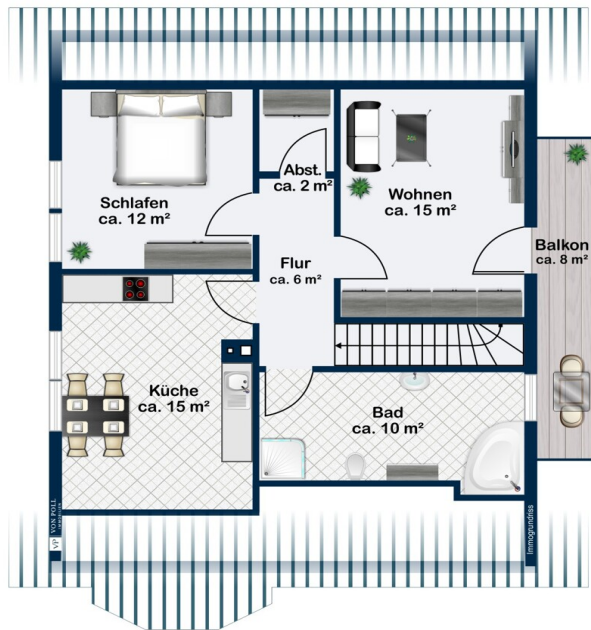
T.: 0800 - 333 33 09

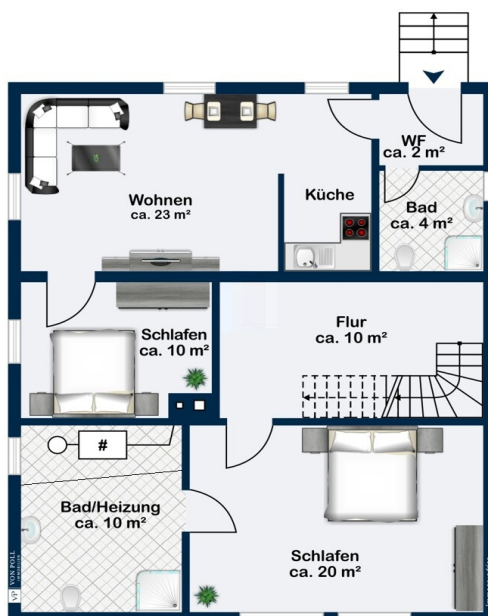
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Une première impression

Située dans un quartier calme de Weilrod, à proximité des bois et des champs, cette maison familiale bien entretenue offre de nombreuses possibilités. Que vous souhaitiez y vivre seul ou à deux familles, tout est possible ! Les commerces de proximité de Weilrod et d'Usingen sont à quelques minutes en voiture. L'arrêt de bus scolaire et celui desservant Grävenwiesbach et les autres quartiers de Weilrod sont à seulement 2-3 minutes à pied. La maison optimise l'espace avec une surface habitable d'environ 151 m², complétée par 78 m² au sous-sol, pour un total de 7 pièces et 4 salles de bain. Les possibilités sont multiples : vie confortable avec plusieurs enfants, logement intergénérationnel ou encore possibilité de vivre et travailler sous le même toit.

L'occupation par le propriétaire et la location partielle offrent également des options de financement intéressantes ! Le rez-de-chaussée et une partie du sous-sol sont actuellement occupés par les propriétaires. Les combles sont loués en appartement de deux pièces et deux chambres au rez-de-chaussée sont louées par la famille.

L'appartement principal, situé au rez-de-chaussée, offre une cuisine spacieuse avec buanderie attenante et cellier. Le vaste séjour/salle à manger se prolonge par une terrasse couverte et une terrasse ensoleillée donnant sur le jardin. Un grand poêle en faïence lumineux dans le séjour diffuse une chaleur agréable. La maison a été entretenue avec soin par ses propriétaires depuis sa construction et est en parfait état. En 2022, la terrasse accessible depuis le séjour et le portail donnant sur la rue ont été rénovés. Le poêle en faïence du séjour a été équipé d'un nouvel insert et est donc parfaitement sûr d'utilisation. La cuisine a été entièrement rénovée en 2016.

L'agencement des pièces est optimal et permet une utilisation flexible. Le balcon du dernier étage, la terrasse couverte du rez-de-chaussée et le grand jardin offrent de magnifiques espaces extérieurs. Le jardin paysager, agrémenté de divers arbres fruitiers, d'une grande pelouse et d'un abri de jardin, offre aux amateurs de jardinage de nombreuses possibilités d'aménagement. Il y a suffisamment de place pour installer un trampoline et un bac à sable, deux équipements très appréciés des enfants. Le jardin comprend également un emplacement pour camping-car. De plus, de l'autre côté de la maison, se trouvent un abri voiture d'environ 50 m² avec un espace de rangement intégré, ainsi que trois places de parking supplémentaires. La propriété sera disponible à partir du 1er novembre 2025. Ne manquez pas cette occasion de vous installer dans ce quartier très prisé des familles. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui.

CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Weilrod befindet sich im Weital inmitten des Naturparks Hochaunus. 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.

CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com