Weilmünster – Lützendorf

Solides Zweifamilienhaus mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten in Weilmünster-Lützendorf

CODE DU BIEN: 24141012

PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 260 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 638 m²

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

- 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: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24141012
Surface habitable	ca. 260 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1965

Prix d'achat	265.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 45 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.03.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	260.30 kWh/m²a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

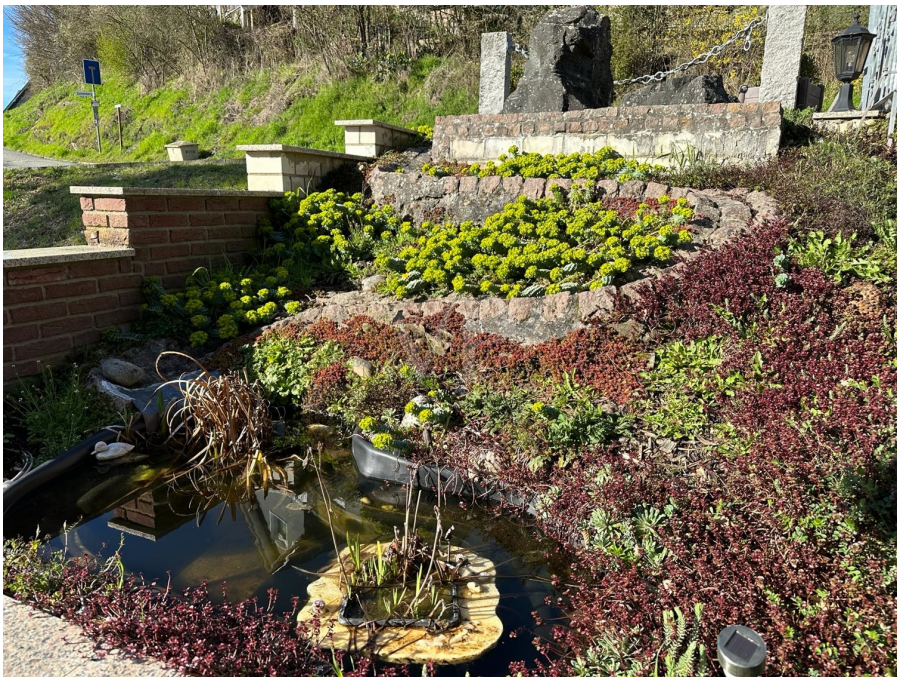
La propriété

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

La propriété

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

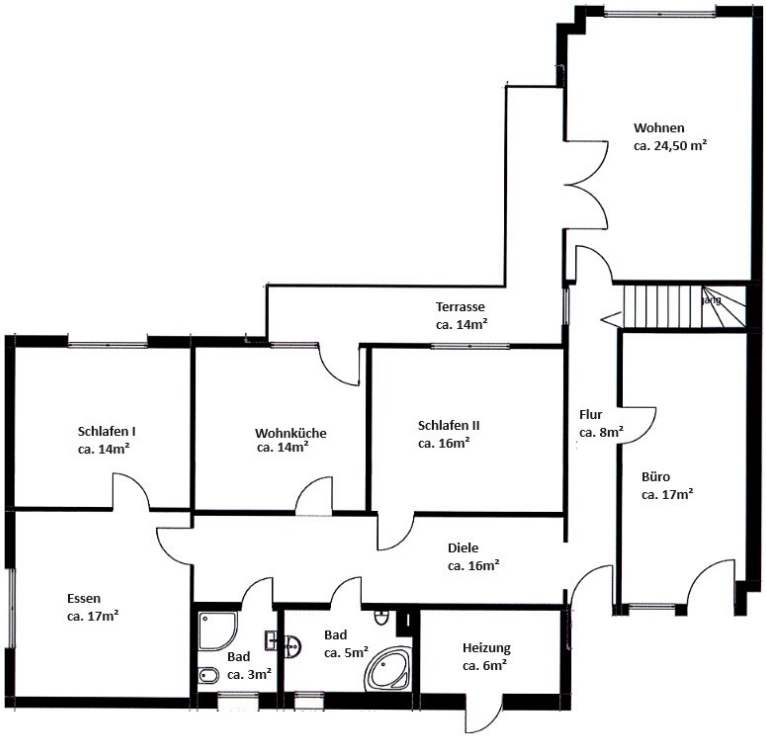
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

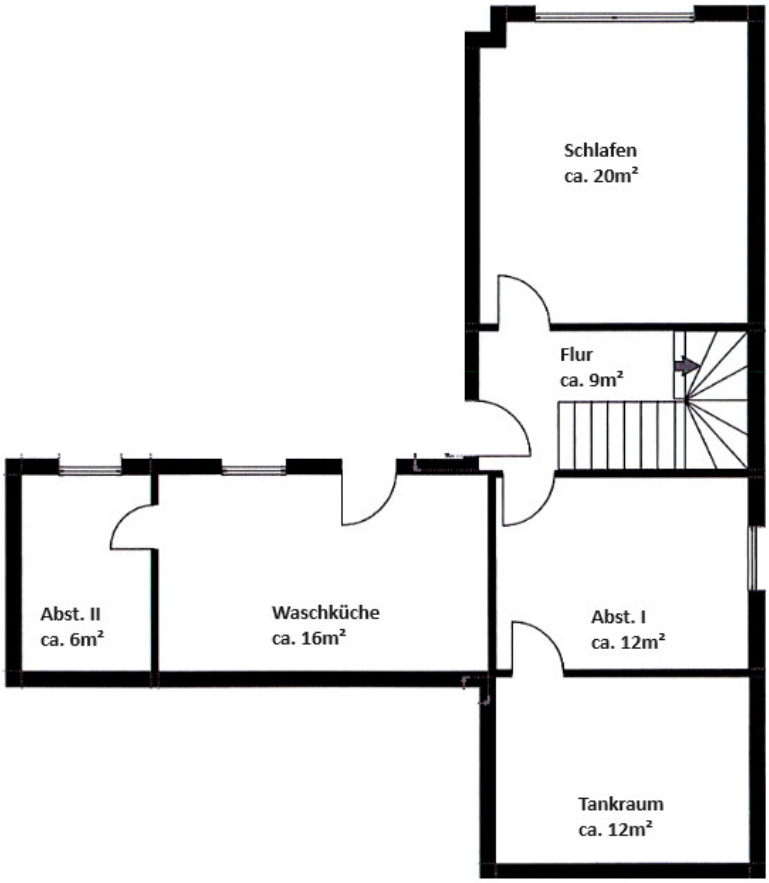
T.: 0800 - 333 33 09

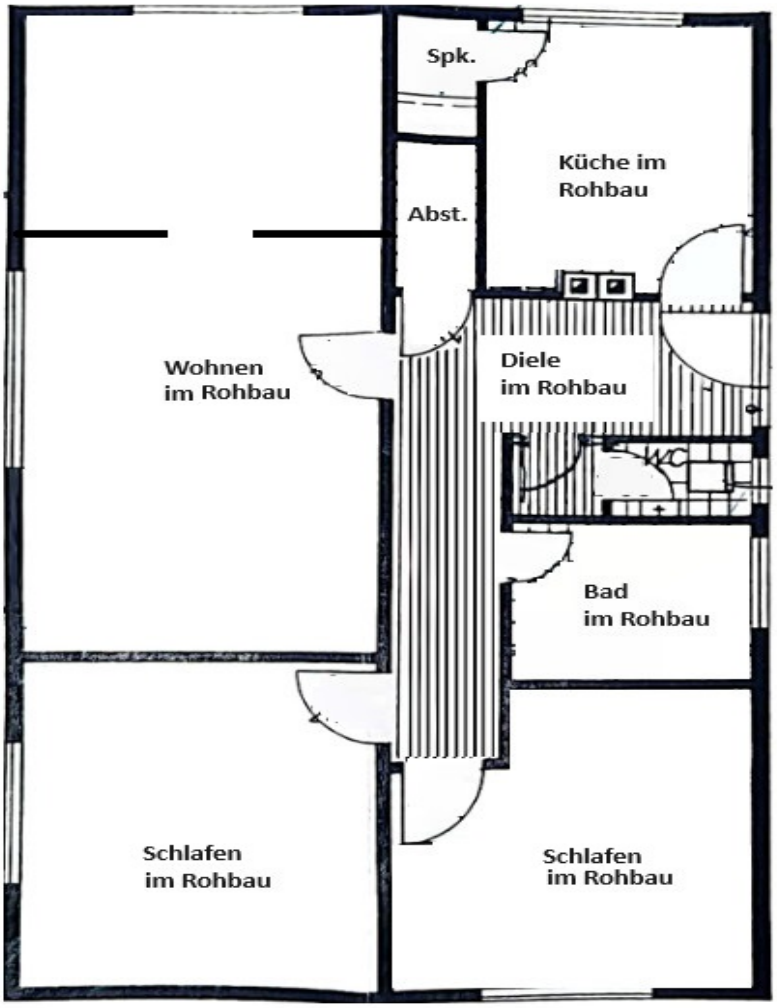
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

Plans d'étage




Schlafen
ca. 20m²
Flur
ca. 9m²
Abst. II
ca. 6m²
Waschküche
ca. 16m²
Abst. I
ca. 12m²
Tankraum
ca. 12m²



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: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

Une première impression

Das solide Zweifamilienhaus in idyllischer Lage von Weilmünster-Lützendorf eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus. Zwei separate großzügige Wohnungen, von denen eine noch individuell gestaltet werden kann, stehen Ihnen hier zur Verfügung. Die vom Eigentümer bewohnte Wohneinheit präsentiert sich in gepflegtem Erhaltungszustand. Die schön gestaltete Einbauküche mit großzügigem Esstresen punktet mit einer Besonderheit: von hier gelangt man auf die großzügige Terrasse. Starten Sie hier mit einem ersten Kaffee in den Tag und genießen den Blick in den liebevoll angelegten Garten. Das separate Esszimmer eignet sich bestens für Familienfeiern oder entspannte Abendessen mit Freunden. Im Wohnbereich sorgt ein Kaminofen für eine behagliche Wohnatmosphäre. Zwei geschmackvoll renovierte Bäder, ein Duschbad und ein Wannenbad, sind eine weitere Annehmlichkeit dieser Wohnung. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer befinden sich auf gleicher Ebene. Komplettiert wird die Etage von einem weiteren lichtdurchfluteten Zimmer. Hier können Sie Ihr großzügiges Homeoffice oder einen Gästebereich einrichten. Der gepflegte, schön angelegte Garten bietet neben zwei kleinen Teichanlagen ein geräumiges Gartenhaus sowie einen großen überdachten Freisitz. Selbstverständlich verfügt das Haus über genügend Stauraum; diverse Kellerräume stehen Ihnen hierfür zur Verfügung. Diese Immobilie offeriert viele Möglichkeiten für diverse Wohnkonzepte und bietet durch einen hohen Gestaltungsfreiraum und flexibel nutzbare Räumlichkeiten beste Voraussetzungen zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnideen.

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

Détails des commodités

- Fingerhut Fertighaus
- Anbau im Rohbau mit neuen Fenstern und großem Dachboden
- Ölheizung; Tankraum mit 3 x 2.000 Liter Tanks
- geräumige Küche mit Speisekammer und Zugang zur Terrasse
- ein Duschbad und ein Wannenbad mit Fußbodenheizung
- Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zum Balkon
- 3 Schlafzimmer
- großer Hobbyraum (ursprünglich Garage)
- gefliester Außenkeller mit Küchenzeile, Fußbodenheizung und erneuerter Elektrik
- zweiter Außenkeller
- gepflasterter Innenhof
- ebener, schön angelegter Garten mit kleinem Teich und Schwenkgrill
- große Gartenlaube
- Gartenhaus
- Großzügige Terrasse
- Vorgarten mit Bruchsteinmauer

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

Tout sur l'emplacement

In traumhafter Lage zwischen Taunus und Westerwald befindet sich die Gemeinde Weilmünster, die sich in zwölf Ortsteile mit ca. 9.200 Einwohnern gliedert. Direkt am idyllischen Weiltalweg gelegen und dennoch in der Nähe der Großstädte des Rhein-Main-Gebietes, bietet sich hier eine gute Infrastruktur mit einer sympathischen Bevölkerung. Kinder wachsen behütet mit direktem Bezug zur Natur auf und auch Ruhe Suchende finden in Weilmünster das ideale Domizil. Gesamtschule, Grundschule, Gymnasium, Berufsschulzentrum und staatliches Technikerzentrum befinden sich in Weilmünster sowie in der direkten Umgebung. Viele Lebensmittelketten sind mit eigenen Filialen vertreten und darüber hinaus gibt es attraktive Einzelhandelsläden. Banken und Ärzte, ein Klinikum sowie das Kreiskrankenhaus in Weilburg komplettieren das infrastrukturelle Angebot. Das neue Ärztezentrum in Weilmünster deckt nahezu alle Behandlungssparten ab. Weilmünster sowie das Weiltal bieten vielfältige Sport- und Ausflugsmöglichkeiten. Alleine zwei Freibäder in Weilmünster sind im Sommer Anlaufstelle Nr. 1. Zwei der beliebtesten Vereine sind der Tennisclub und der Weilroder Golfclub. Auch zahlreiche Reitanlagen und Pensionsställe sind schnell zu erreichen. Freunde des Motorsports werden vom MotoCross-Gelände in Weilmünster begeistert sein und für Läufer und Radfahrer bieten sich ohnehin ideale Bedingungen.

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 260.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

CODE DU BIEN: 24141012 - 35789 Weilmünster – Lützendorf

Contact

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

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 Hochtaunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com