

Weilrod – Oberlauken

Emplacement idyllique avec vue sur les champs et la forêt : Maison bifamiliale louée avec garage double et parking

CODE DU BIEN: 24141057b



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 440.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 290 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.400 m²

CODE DU BIEN: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

- 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: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24141057b	Prix d'achat	440.000 EUR
Surface habitable	ca. 290 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	7	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 51 m ²
Année de construction	1968	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	05.12.2034	Consommation finale d'énergie	58.80 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété



CODE DU BIEN: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

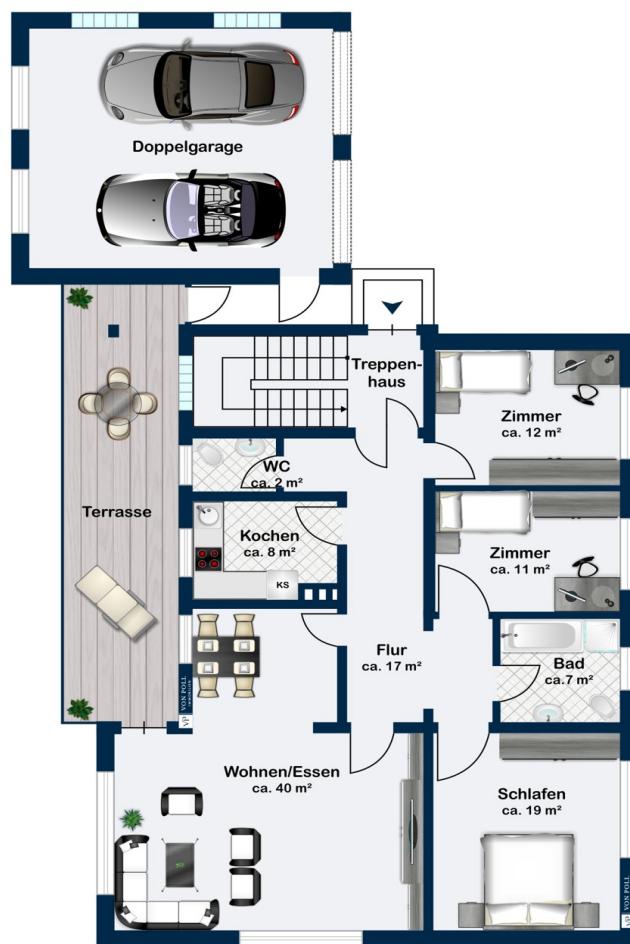
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

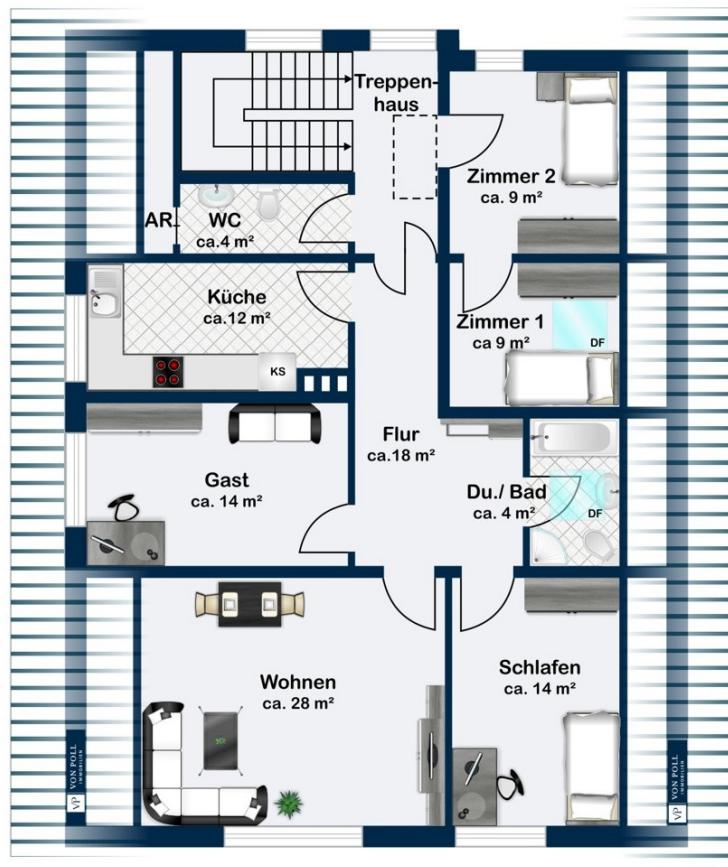
T.: 0800 - 333 33 09

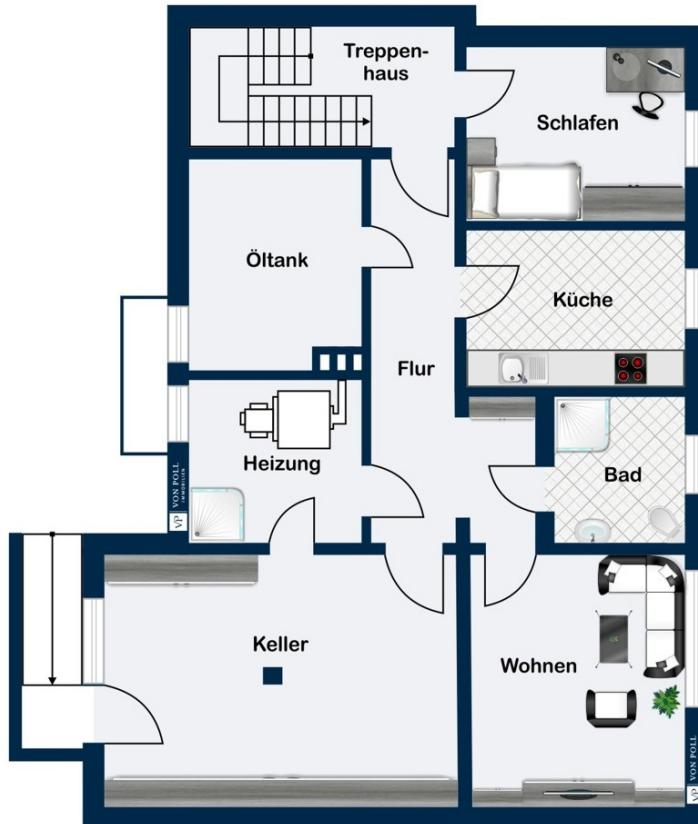
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

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: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

Une première impression

Un panorama à couper le souffle et une maison aux multiples possibilités : nichée dans l'un des plus beaux emplacements du Taunus intérieur, en bordure de champs et de forêts, cette propriété offre une vue imprenable sur les collines environnantes. Elle se compose de deux appartements spacieux de plus de 100 m² chacun (environ 118 m² au rez-de-chaussée et environ 106 m² à l'étage), ainsi que d'un appartement indépendant d'environ 66 m² au sous-sol. Idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou ceux qui recherchent un espace supplémentaire pour recevoir des invités, aménager un bureau ou générer un revenu locatif, cette maison est un havre de paix unique alliant nature, intimité, flexibilité d'aménagement et tranquillité. Elle a bénéficié de rénovations partielles visant à améliorer son efficacité énergétique, notamment une toiture neuve (construite en 2007), des fenêtres modernes et une isolation thermique performante, garantissant ainsi une excellente performance énergétique et un confort de vie optimal. L'appartement à l'étage, doté d'une cuisine moderne équipée, d'un sol en liège aspect béton, d'une salle de douche lumineuse et d'un agréable espace de vie avec coin nuit, est en excellent état et bénéficie d'un confort moderne grâce à des rénovations effectuées il y a environ deux ans. L'appartement du rez-de-chaussée séduit par son séjour particulièrement spacieux et son accès direct à la terrasse et au jardin. Les trois logements sont actuellement loués, générant environ 22 000 € de revenus locatifs annuels (hors charges). L'appartement du sous-sol, l'appartement du rez-de-chaussée, la cage d'escalier, le système de chauffage et les garages nécessiteront une modernisation après l'acquisition. Plusieurs caves, un garage double, de nombreuses places de parking et deux abris de jardin complètent le bien. La propriété dispose d'un jardin spacieux, bien entretenu et quasiment sans vis-à-vis, magnifiquement paysagé et idéal pour se détendre en plein air. Ce bien allie espace et situation exceptionnelle et est idéal pour les familles ou les investisseurs recherchant un cadre de vie harmonieux en pleine nature. La vue imprenable sur la nature environnante offre une expérience de vie unique aux amoureux de la nature et à ceux qui recherchent la tranquillité. Découvrez par vous-même les nombreuses possibilités qu'offre cette propriété et prenez rendez-vous pour une visite.

CODE DU BIEN: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

Détails des commodités

- Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung
- insgesamt 10 Zimmer
- 3 Bäder und 2 Gäste-WC
- Öl-Zentralheizung aus 1982
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- erneuertes Dach mit Aufdachdämmung aus 2007
- Vollwärmeschutz
- eine Terrasse
- Zwei Gartenhäuser
- komplett eingezäunter Garten
- Doppelgarage mit erneuerten Garagentoren
- Stellplätze vor den Garagen, weitere Stellplätze vor dem Haus realisierbar

CODE DU BIEN: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.12.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 58.80 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

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