

**Weilrod - Oberlauken**

Ονειρική τοποθεσία με θέα στην άκρη των  
χωραφιών και του δάσους: Ενοικιαζόμενη  
διώροφη κατοικία με διπλό γκαράζ και θέση  
στάθμευσης

**Αριθμός ακινήτου: 24141057b**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 440.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 290 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.400 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24141057b	Τιμή αγοράς	440.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 290 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	10	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 51 m <sup>2</sup>
Κατάσταση του ακινήτου	7	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1968		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	05.12.2034	Τελική κατανάλωση ενέργειας	58.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1982

Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

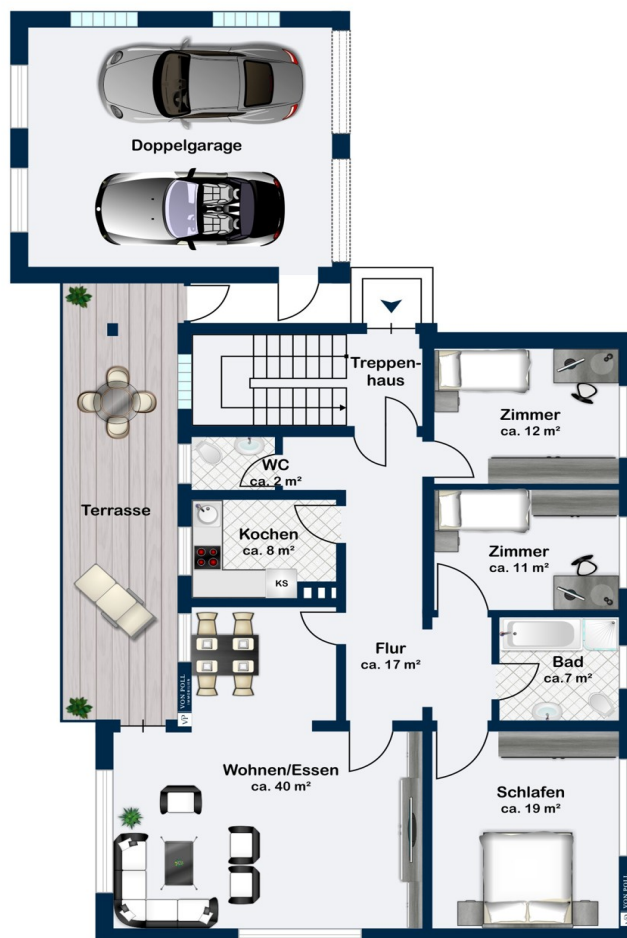
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

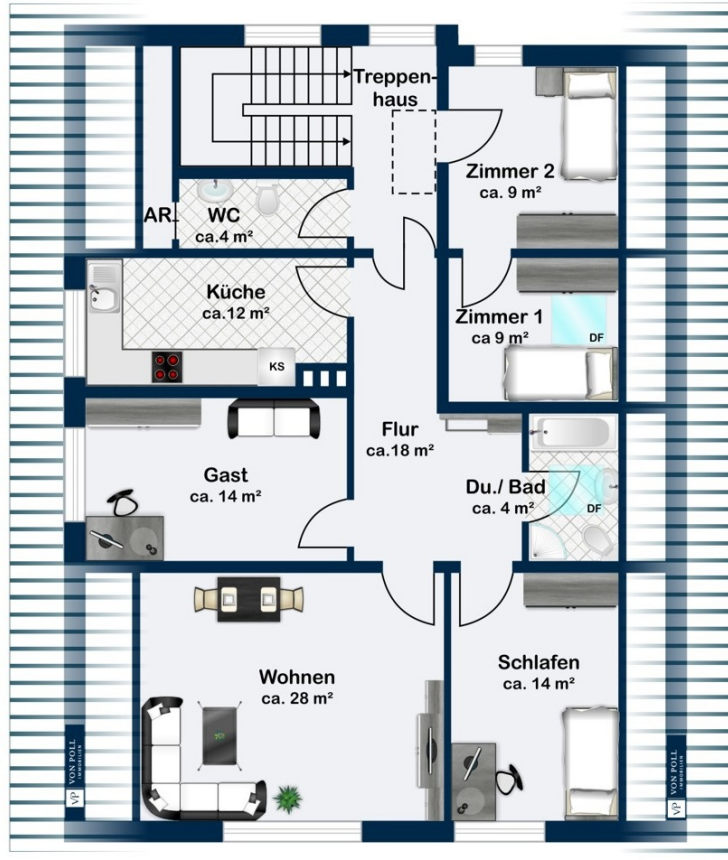
T.: 0800 - 333 33 09

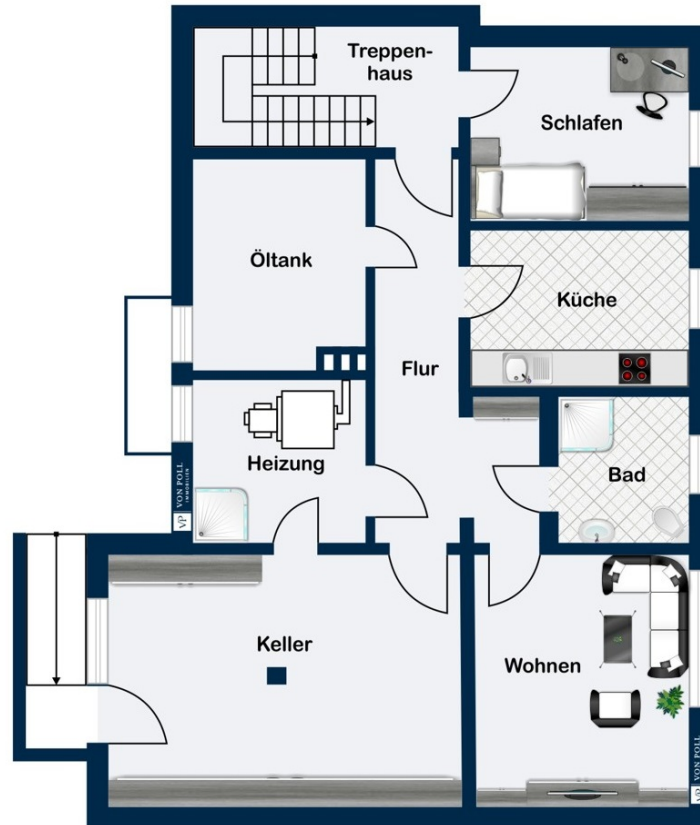
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken**

## Μια πρώτη εντύπωση

Ένα μαγευτικό πανόραμα – και ένα σπίτι γεμάτο δυνατότητες: Σε μια από τις πιο όμορφες τοποθεσίες στην πίσω περιοχή Taunus, ακριβώς δίπλα σε χωράφια και δάση, θα απολαύσετε ανεμπόδιστη θέα στους λόφους. Αυτό το ευέλικτο ακίνητο προσφέρει δύο ευρύχωρα διαμερίσματα, το καθένα με πάνω από 100μ<sup>2</sup> χώρου διαβίωσης (περίπου 118μ<sup>2</sup> διαμέρισμα στο ισόγειο και περίπου 106μ<sup>2</sup> διαμέρισμα στον τελευταίο όροφο), καθώς και ένα επιπλέον αυτόνομο διαμέρισμα στο υπόγειο με περίπου 66μ<sup>2</sup> χώρου διαβίωσης. Ιδανικό για οικογένειες, διαβίωση πολλών γενεών ή για όσους αναζητούν επιπλέον χώρο για επισκέπτες, ένα γραφείο στο σπίτι ή εισόδημα από ενοίκια. Είναι ένα μοναδικό καταφύγιο που συνδυάζει τη φύση, την ιδιωτικότητα, την ευέλικτη χρήση και την ηρεμία. Το σπίτι έχει υποστεί μερικές ενεργειακές ανακαινίσεις, συμπεριλαμβανομένης μιας νέας στέγης (κατασκευής 2007), εκσυγχρονισμένων παραθύρων και ολοκληρωμένης θερμομόνωσης, με αποτέλεσμα εξαιρετική ενεργειακή απόδοση και βελτιωμένη άνεση διαβίωσης. Το διαμέρισμα στον επάνω όροφο, που διαθέτει μοντέρνα εντοιχισμένη κουζίνα, δάπεδο από φελλό με όψη σκυροδέματος, φωτεινό ντους και ευχάριστο καθιστικό και υπνοδωμάτιο, είναι σε καλή κατάσταση και διαθέτει μοντέρνα πρότυπα χάρη στις ανακαινίσεις που ολοκληρώθηκαν πριν από περίπου δύο χρόνια. Το διαμέρισμα του ισόγειου εντυπωσιάζει με ένα ιδιαίτερα ευρύχωρο σαλόνι και άμεση πρόσβαση στη βεράντα και τον κήπο. Και οι τρεις μονάδες ενοικιάζονται αυτήν τη στιγμή, αποφέροντας περίπου 22.000 ευρώ σε ετήσιο εισόδημα από ενοίκια (χωρίς τους λογαριασμούς κοινής ωφέλειας). Το διαμέρισμα του υπογείου, το διαμέρισμα του ισόγειου, το κλιμακοστάσιο, το σύστημα θέρμανσης και τα γκαράζ θα χρειαστούν εκσυγχρονισμό μετά την αγορά. Αρκετά δωμάτια-κελάρια, ένα διπλό γκαράζ, πολλαπλές θέσεις στάθμευσης και δύο υπόστεγα κήπου ολοκληρώνουν την προσφορά. Το ακίνητο διαθέτει έναν γενναιόδωρα διαμορφωμένο, καλοδιατηρημένο και σχεδόν ιδιωτικό κήπο, όμορφα διαμορφωμένο και ιδανικό για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους.

Αυτό το ακίνητο συνδυάζει ευρύχωρο καθιστικό με μια εκπληκτική τοποθεσία και είναι ιδανικό για οικογένειες ή επενδυτές που εκτιμούν ένα αρμονικό περιβάλλον διαβίωσης που περιβάλλεται από τη φύση. Η ανεμπόδιστη θέα στη γύρω φύση προσφέρει μια μοναδική εμπειρία διαβίωσης για τους λάτρεις της φύσης και όσους αναζητούν ηρεμία. Δείτε μόνοι σας τις πολλές δυνατότητες που προσφέρει αυτό το ακίνητο και κλείστε ένα ραντεβού για επίσκεψη.

**Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.12.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 58.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Αριθμός ακινήτου: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen

Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0

E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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