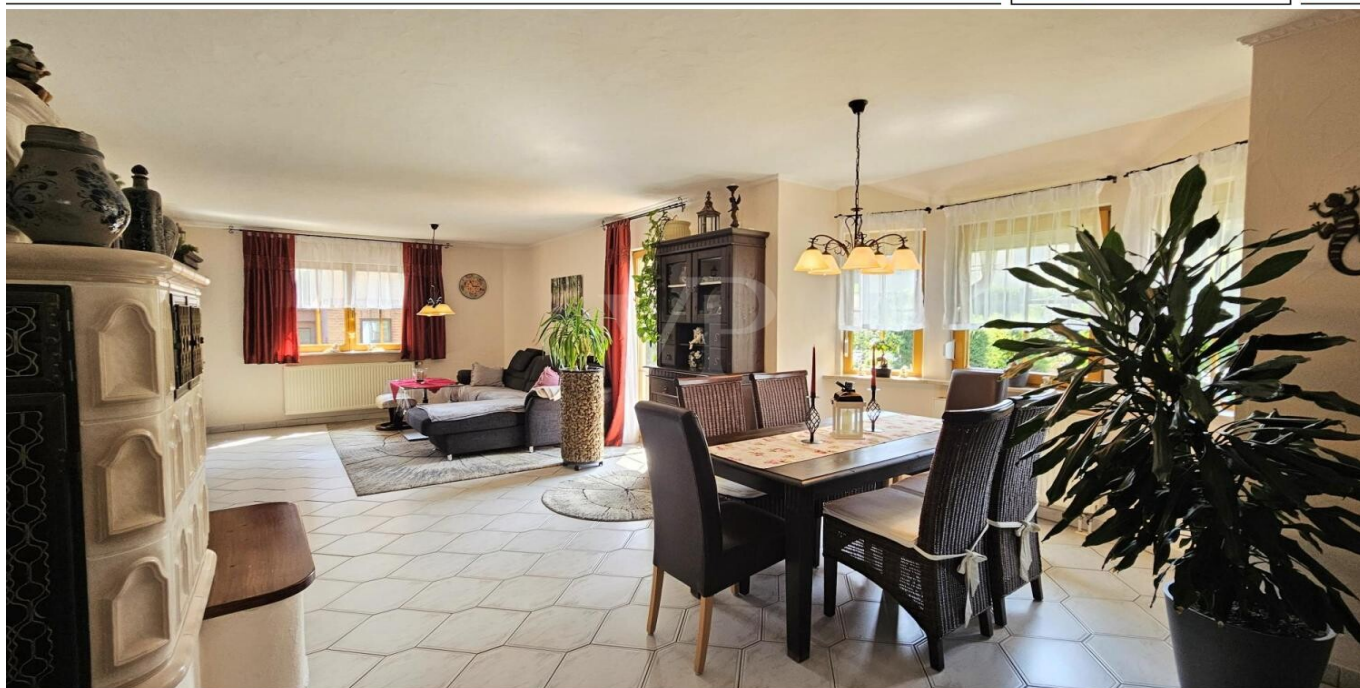


Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Egy mezo szélén található - rengeteg hely az  
élethez és az élet élvezetéhez, gyönyörű kerttel,  
nagy parkolóhellyel és parkolóhellyel.

VP azonosító: 25141046a



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 151 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 639 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Áttekintés

VP azonosító	25141046a
Hasznos lakótér	ca. 151 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	01.11.2025
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	4
Építés éve	1993
Parkolási lehetőségek	3 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	399.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Hasznos terület	ca. 78 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.01.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	109.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

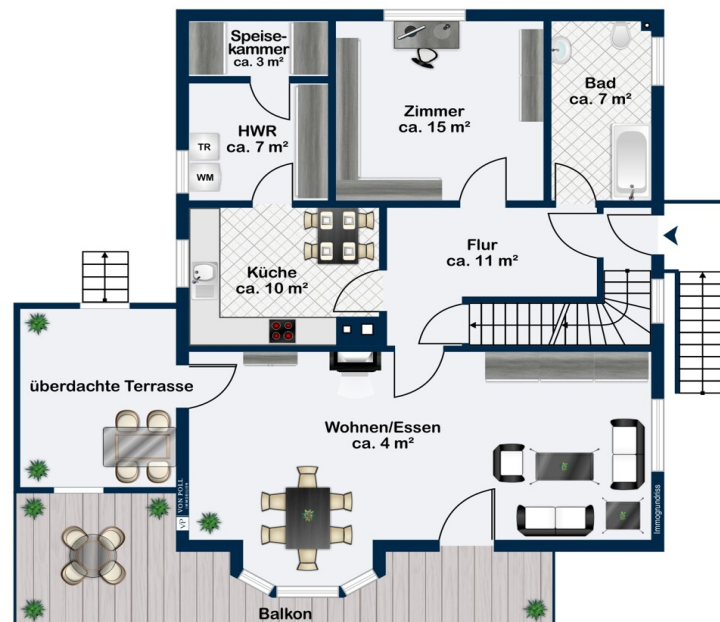
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

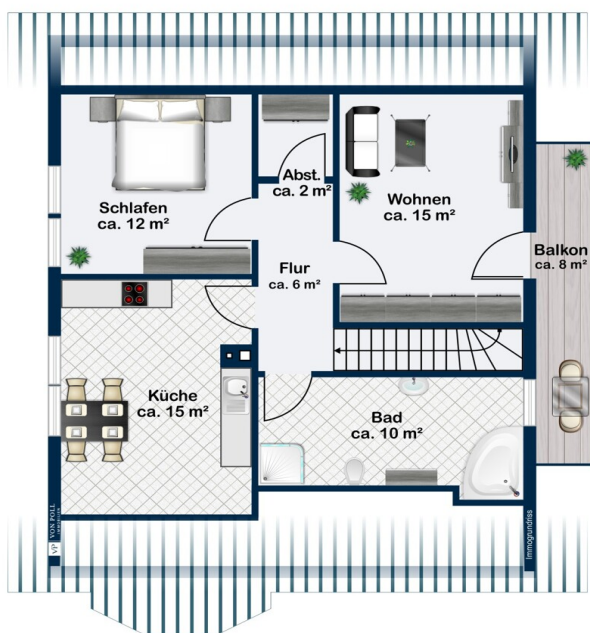
T.: 0800 - 333 33 09

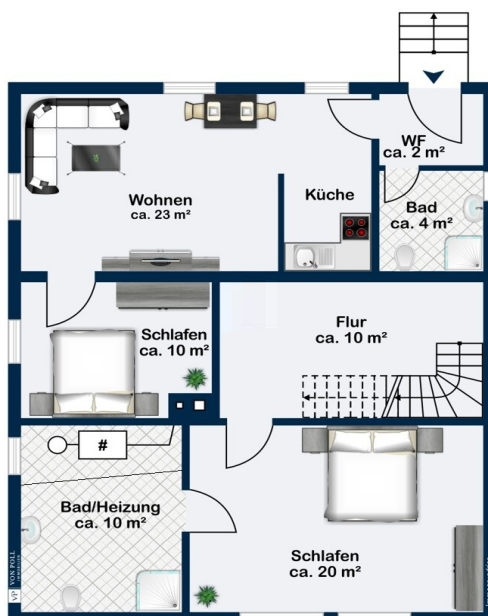
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken**

## Az első benyomás

Weilrod egyik kerületében, csendes helyen, erdőtől és mezőtől nem messze található ez a jól karbantartott családi ház. Akár egyedül, akár két családdal szeretne itt élni – mindkettő lehetséges! Jó bevásárlási lehetőségek mindössze néhány perc autótútra találhatók Weilrodban vagy Usingenben. Az iskolabuszhoz és a Grävenwiesbachba, valamint Weilrod többi kerületébe közlekedő buszok megállója mindössze 2-3 perc sétára található. A ház igazi helytakarékos, körülbelül 151 m<sup>2</sup> lakóterülettel, plusz további 78 m<sup>2</sup>-es pincével, összesen 7 szobával és 4 fürdőszobával. A lehetőségek sokrétűek – több gyermekkel kényelmesen élhet, többgenerációs otthonként, vagy egy fedél alatt élhet és dolgozhat. A saját tulajdonú és a részleges bérbeadás vonzó finanszírozási lehetőségeket is kínál! A földszintet és az alagsor egy részét jelenleg a tulajdonosok lakják. A padlás kétszobás lakásként van kiadva, a földszinten pedig két szoba a családon belül van kiadva. A földszinti folakás tágas konyhával, hozzá tartozó háztartási helyiséggel és egy további kamrával rendelkezik. A tágas nappali és étkező a fedett teraszra és a kertbe vezető napozóteraszra is kiterjed. A nappaliban található nagy, világos cserépkályha kellemes meleget biztosít. A házat a tulajdonosok építkezése óta folyamatosan karbantartották, és kifogástalan állapotban van. Legutóbb, 2022-ben újították fel a nappaliból nyíló teraszt és az utcai kaput. A nappaliban található cserépkályha új betétet kapott, így tökéletesen biztonságos a használata. A konyhát 2016-ban teljesen felújították. A helyiségek elrendezése optimálisan kialakított, és lehetővé teszi a rendelkezésre álló helyiségek rugalmas kihasználását. A legfelső emeleti erkély, a földszinti fedett terasz és a tágas kert csodálatos lehetőségeket kínál a szabadban való tartózkodásra. A gyönyörűen parkosított kert különféle gyümölcsfákkal, nagy gyepfelülettel és kerti fészkerrel számos további tereprendezési lehetőséget kínál a kertészkedőknek. Boven van hely egy trambulinnak és egy homokozónak is, amelyek mindkettő a gyerekek kedvencei. A kertben lakókocsi-parkoló is található. Továbbá a ház másik oldalán található egy körülbelül 50 négyzetméteres kocsibeálló beépített tárolóval, valamint további három parkolóhely. Az ingatlan 2025. november 1-jétől költözhető. Ne hagyja ki ezt a lehetőséget, hogy letelepedjen ebben a környéken, amely különösen népszerű a családok körében. Egyeztessen velünk időpontot a megtekintésre még ma!

**VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken**

## Részletes felszereltség

- 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. 50m<sup>2</sup> großer Carport mit Gerätehaus für 3 Fahrzeuge (auch für Wohnwagen geeignet) und drei weitere Stellplätze
- Wohnmobilstellplatz im Garten

**VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken**

## Minden a helyszínrol

Die Gemeinde Weilrod befindet sich im Weital 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 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.

**VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.1.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carola Öhl

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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