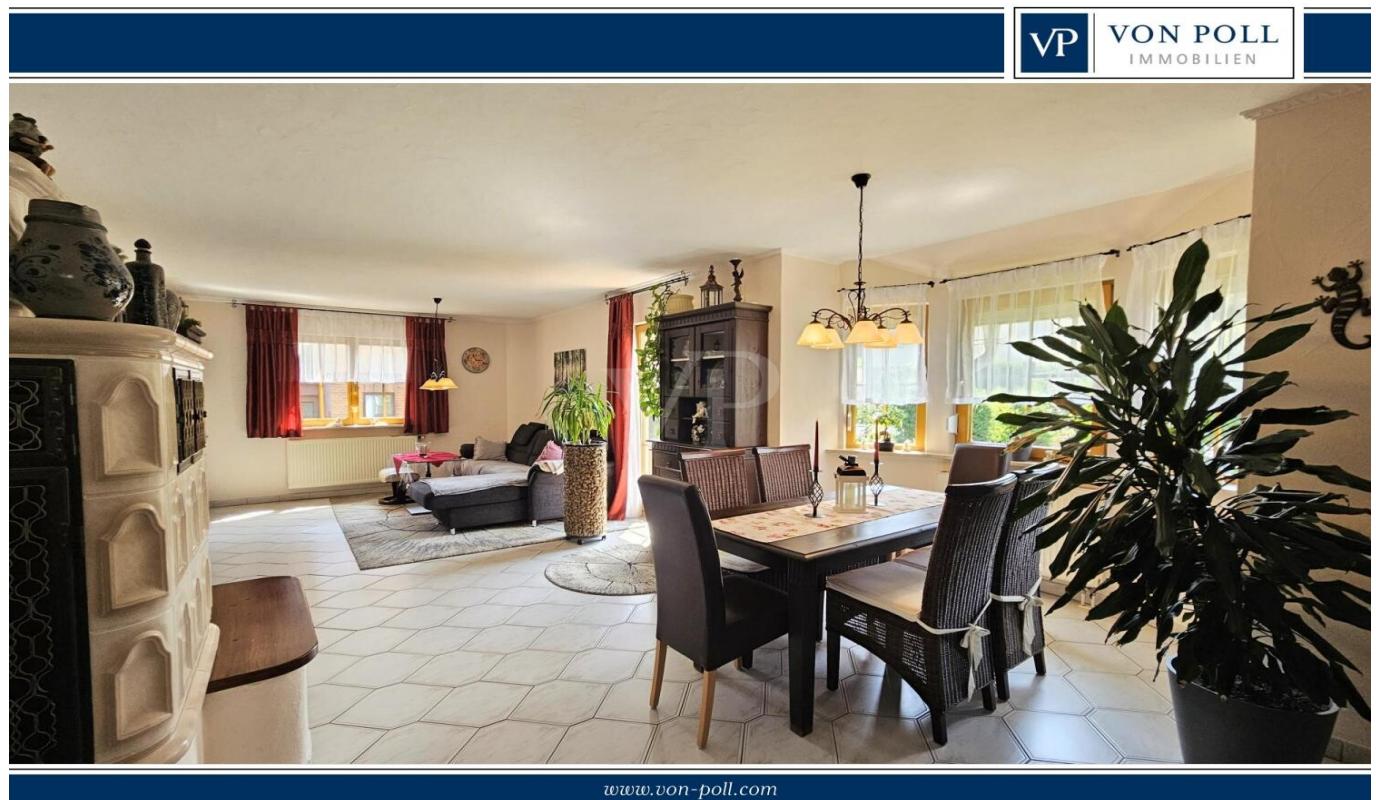


Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 151 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 639 m²

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

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

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

Áttekintés

VP azonosító	25141046a	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 151 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan elérheto	01.11.2025	Modernizálás / felújítás	2022
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Fürdoszobák	4	Hasznos terület	ca. 78 m ²
Építés éve	1993	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	3 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely		

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

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	109.40 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.01.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	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



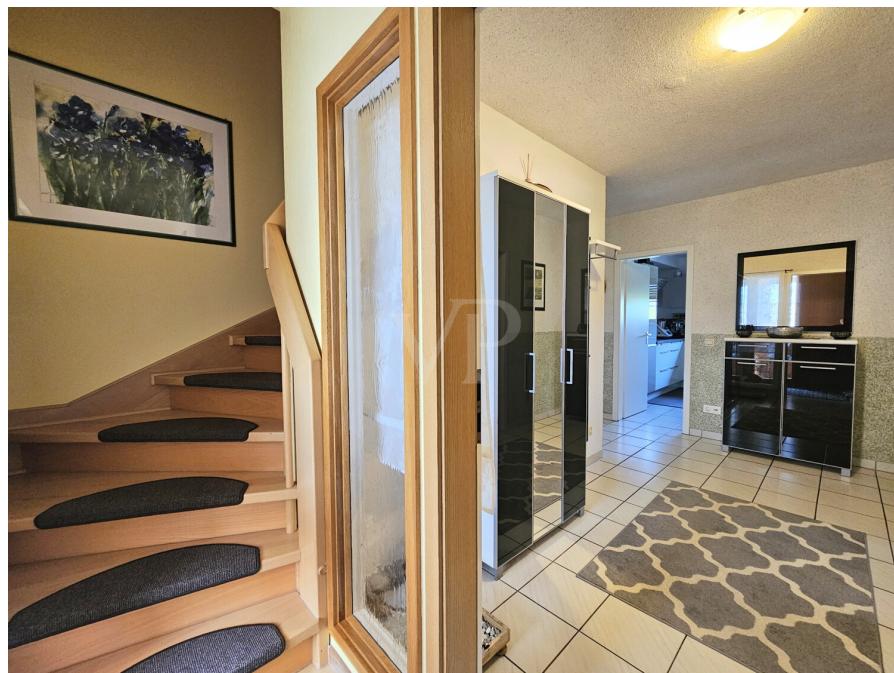
VP azonosító: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

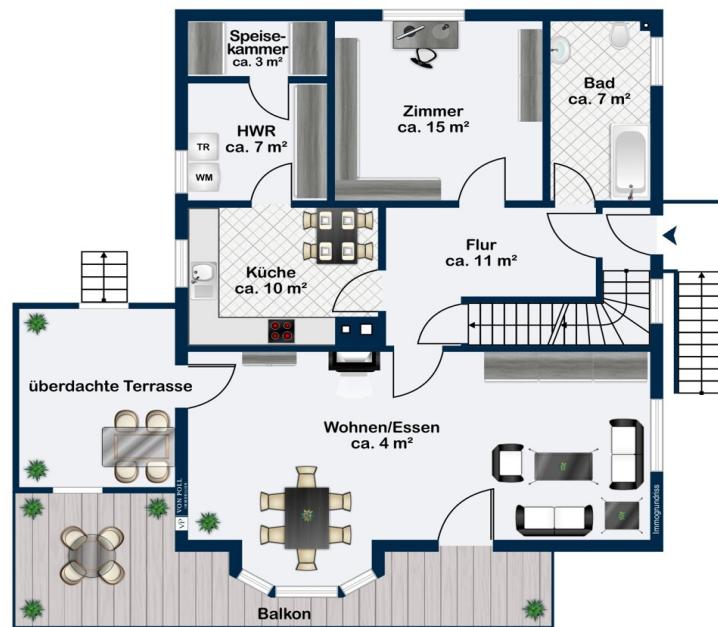
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

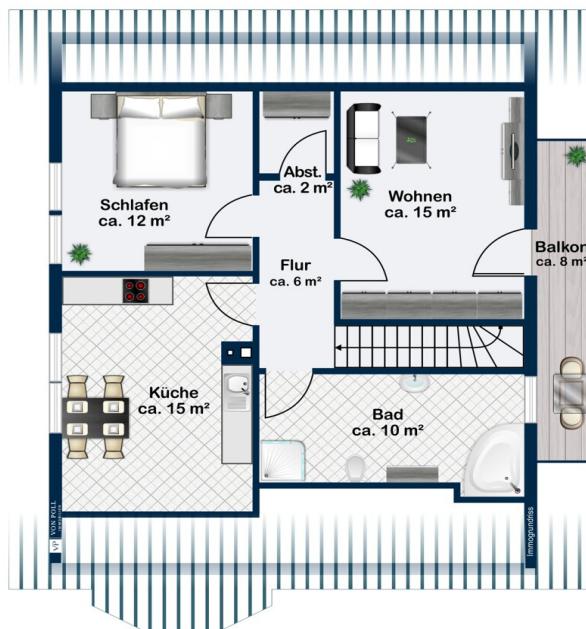
T.: 0800 - 333 33 09

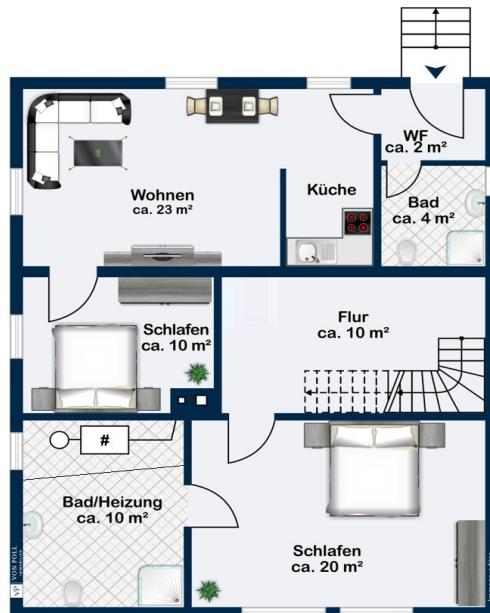
www.von-poll.com

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 elso benyomás

Weilrod egyik kerületében, csendes helyen, erdoktol és mezoktol nem messze található ez a jól karbantartott családi ház. Akár egyedül, akár két családdal szeretne itt élni – mindenkető lehetséges! Jó bevásárlási lehetőségek minden össze néhány perc autóútra találhatók Weilrodban vagy Usingenben. Az iskolabuszhoz és a Grävenwiesbachba, valamint Weilrod többi kerületébe közlekedő buszok megállója minden össze 2-3 perc sétára található. A ház igazi helytakarékos, körülbelül 151 m² lakóterülettel, plusz további 78 m²-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 parkositott kert különféle gyümölcsfákkal, nagy gyepfelülettel és kerti fészerrel számos további tereprendezési lehetőséget kínál a kertészkedőknek. Boven van hely egy trambulinnak és egy homokozónak is, amelyek mindenkető 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 költözheto. 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. 50m² 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 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.

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/(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 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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com