

Weilrod – Oberlauken

# Álomszerű helyszín kilátással a mezők és erdő szélére: Kiadó kétlakásos ház dupla garázzsal és parkolóhellyel

VP azonosító: 24141057b



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

VÉTELÁR: 440.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 290 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.400 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

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

VP azonosító: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Áttekintés

VP azonosító	24141057b	Vételár	440.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 290 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	10	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	7	Hasznos terület	ca. 51 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	1968		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.12.2034	Végso energiafogyasztás	58.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Olaj	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

VP azonosító: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Az ingatlan



VP azonosító: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

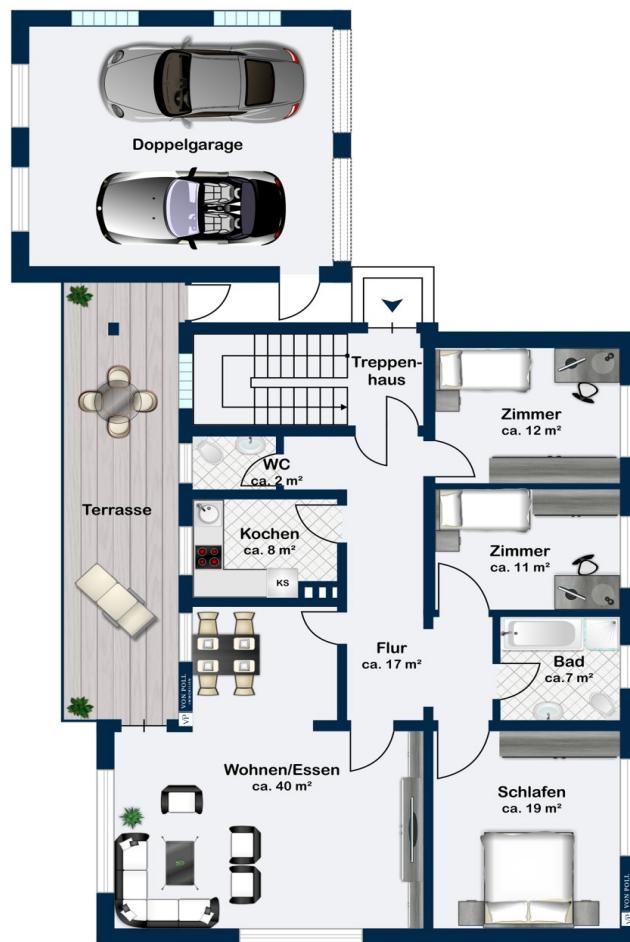
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

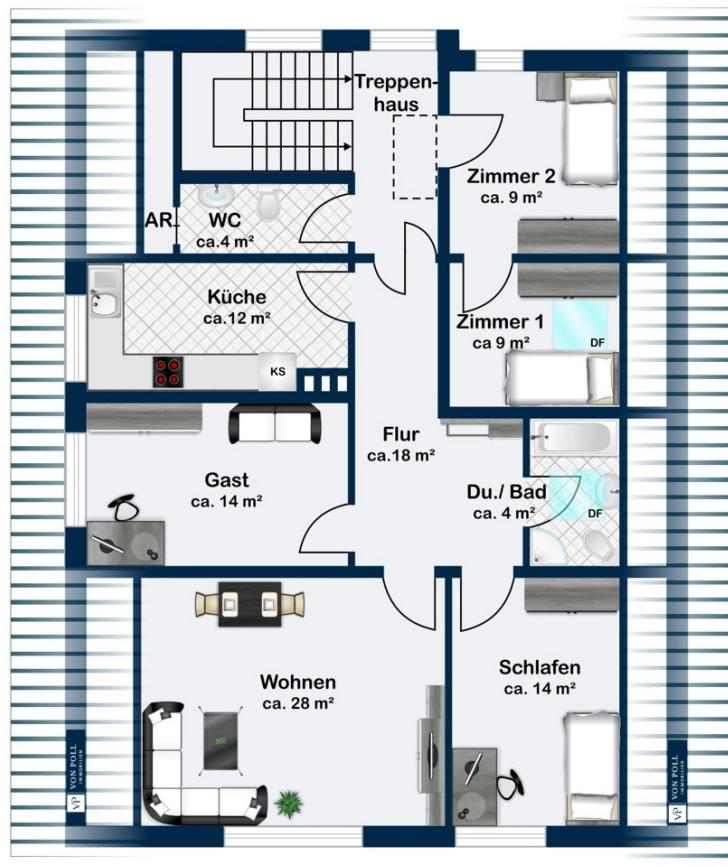
T.: 0800 - 333 33 09

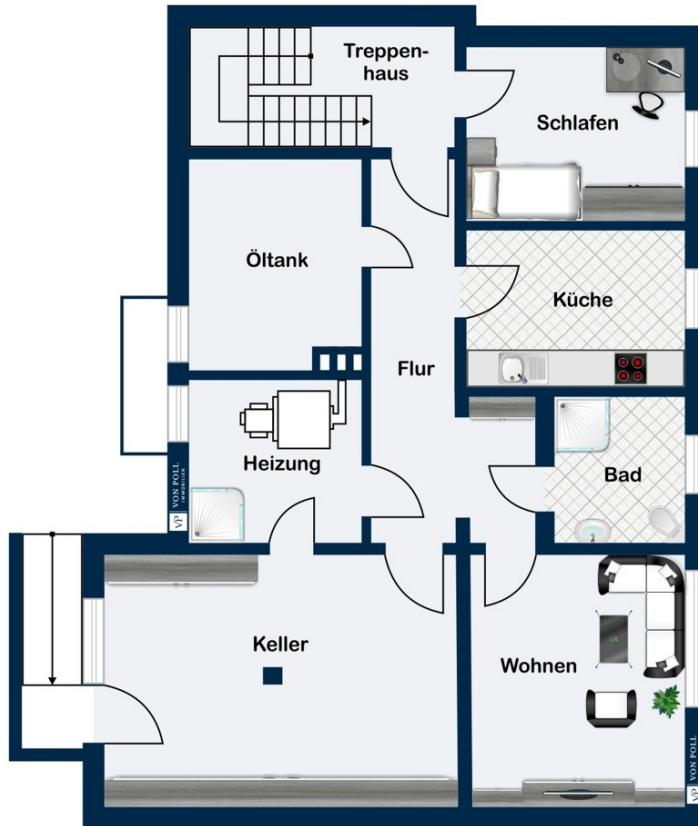
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken**

## Az elso benyomás

Lélegzetelállító panoráma – és egy lehetőségekkel teli ház: A Taunus-hegység hátsó részének egyik legszebb helyén, közvetlenül mezok és erdők határán, akadálytalan kilátás nyílik a lankás dombokra. Ez a sokoldalú ingatlan két tágas, egyenként több mint 100 m<sup>2</sup> lakóterületű apartmant kínál (kb. 118 m<sup>2</sup>-es földszinti apartman és kb. 106 m<sup>2</sup>-es tetőtéri apartman), valamint egy további, kb. 66 m<sup>2</sup> lakóterületű, önálló apartmant az alagsorban. Tökéletes családok, többgenerációs együttélés, vagy azok számára, akik extra helyet keresnek vendégek, dolgozószoba vagy bérbeadás céljából. Ez egy egyedülálló menedékhely, amely ötvözi a természetet, a magánéletet, a rugalmas felhasználást és a nyugalmat. A ház részleges energiahatékonysági felújításon esett át, beleértve az új tetöt (2007-ben épült), a modernizált ablakokat és az átfogó hoszigetelést, ami kiváló energiahatékonyságot és fokozott lakhatási kényelmet eredményez. Az emeleti lakás modern, beépített konyhával, betonhatású parafa padlóval, világos zuhanyzóval, valamint kellemes nappalival és hálórésszel rendelkezik. Jól karbantartott állapotban van, és a körülbelül két évvel ezelőtt elvégzett felújításoknak köszönhetően modern színvonalat képvisel. A földszinti lakás különösen tágas nappalival és közvetlen terasz- és kertkapcsolattal rendelkezik. Mindhárom lakás jelenleg bérbe van adva, ami körülbelül 22 000 euró éves bérleti bevételt eredményez (rezsi nélkül). Az alagsori lakás, a földszinti lakás, a lépcsoház, a futási rendszer és a garázsok a vásárlás után korszerűsítésre szorulnak. Számos pincehelyiséggel, egy dupla garázs, több parkolóhely és két kerti fészer teszi teljessé a kínálatot. Az ingatlanhoz egy nagyméretű, jól karbantartott és gyakorlatilag privát kert tartozik, amely gyönyörűen parkosított és tökéletes a szabadtéri pihenésre. Ez az ingatlan a tágas életteret lenyűgöző elhelyezkedéssel ötvözi, és ideális családok vagy befektetők számára, akik értékelik a természet által körülött harmonikus életkörülményt. A környezet természet akadálytalan kilátása egyedülálló életélményt nyújt a természet szerelmeseinek és a nyugalomra vágyóknak. Gyozodjön meg saját szemével az ingatlan számos lehetőségéről, és egyeztessen idopontot megtekintésre.

VP azonosító: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken**

## 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: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken**

## **További információ / adatok**

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 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: 24141057b - 61276 Weilrod – Oberlauken

## 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 felelősségtartásához*

---

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