

Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

Situata ai margini di un campo, offre tanto spazio per vivere e godersi la vita, con uno splendido giardino, un ampio posto auto coperto e un parcheggio.

Codice oggetto: 25141046a



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 639 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25141046a                          |
| Superficie netta    | ca. 151 m²                         |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| DISPONIBILE DAL     | 01.11.2025                         |
| Vani                | 7                                  |
| Camere da letto     | 5                                  |
| Bagni               | 4                                  |
| Anno di costruzione | 1993                               |
| Garage/Posto auto   | 3 x Carport, 3 x superficie libera |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 399.000 EUR                                                                     |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                            |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva              | prefabbricato                                                                   |
| Superficie lorda                   | ca. 78 m²                                                                       |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.01.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 109.40 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                                |

Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## La proprietà



Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## La proprietà



Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## La proprietà



Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## La proprietà



Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## La proprietà



Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## La proprietà



Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## La proprietà



Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## La proprietà



Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## La proprietà



Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## La proprietà



Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

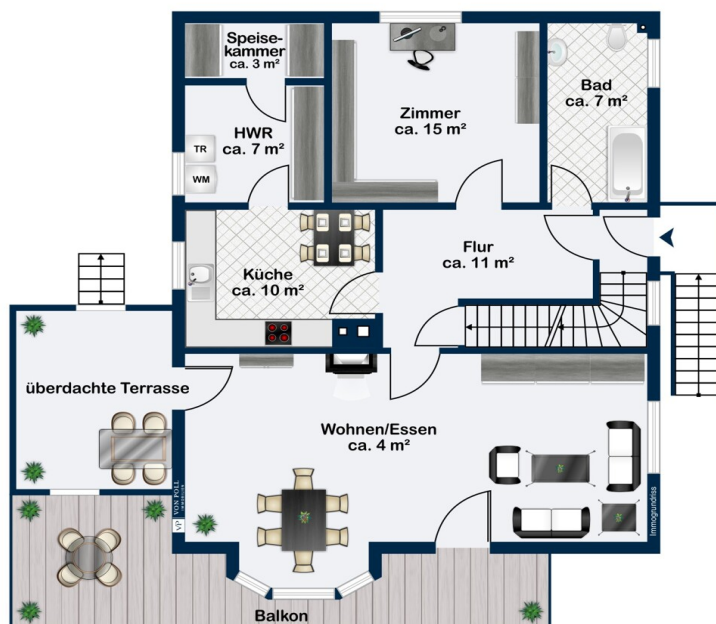
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

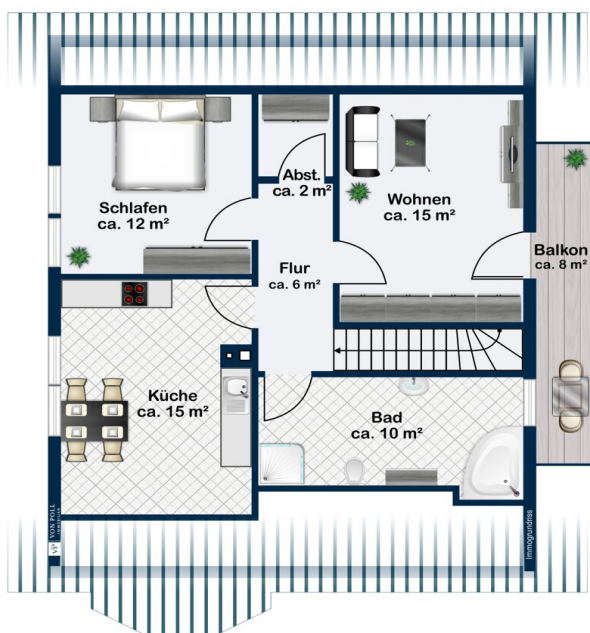
T.: 0800 - 333 33 09

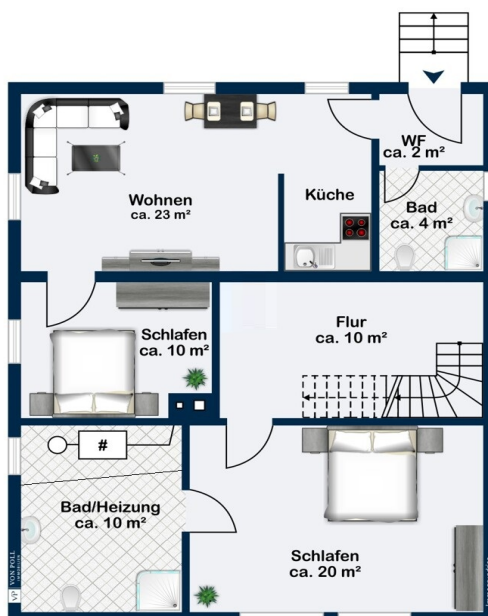
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken**

## Una prima impressione

In una posizione tranquilla, non lontano da boschi e campi, in un quartiere di Weilrod, si trova questa casa unifamiliare ben tenuta. Che desideriate vivere qui da soli o con due famiglie, entrambe le soluzioni sono possibili! Buoni negozi sono raggiungibili in pochi minuti di auto a Weilrod o Usingen. La fermata dell'autobus per la scuola e per il collegamento con Grävenwiesbach e gli altri quartieri di Weilrod è a soli 2-3 minuti a piedi. La casa è un vero e proprio salvaspazio, offrendo una superficie abitabile di circa 151 m<sup>2</sup>, più altri 78 m<sup>2</sup> nel seminterrato, con un totale di 7 stanze e 4 bagni. Le possibilità sono molteplici: per una vita confortevole con più figli, come casa multigenerazionale o per vivere e lavorare sotto lo stesso tetto. Anche l'acquisto da parte dei proprietari e l'affitto parziale offrono interessanti opzioni di finanziamento! Il piano terra e parti del seminterrato sono attualmente occupati dai proprietari. La mansarda viene affittata come bilocale, mentre due stanze al piano terra vengono affittate all'interno della famiglia. L'appartamento principale al piano terra offre una spaziosa cucina con annesso ripostiglio e una dispensa aggiuntiva. L'ampia zona giorno e pranzo si estende fino alla terrazza coperta e alla terrazza solarium che conduce al giardino. Una grande e luminosa stufa in maiolica nel soggiorno garantisce un calore accogliente. La casa è stata costantemente curata dai proprietari sin dalla sua costruzione ed è in condizioni impeccabili. Più recentemente, nel 2022, la terrazza del soggiorno e il cancello che dà sulla strada sono stati ristrutturati. La stufa in maiolica nel soggiorno ha ricevuto un nuovo inserto ed è quindi perfettamente sicura da usare. La cucina è stata completamente ristrutturata nel 2016. La disposizione degli spazi è progettata in modo ottimale e consente un utilizzo flessibile degli spazi disponibili. Il balcone all'ultimo piano, la terrazza coperta al piano terra e l'ampio giardino offrono meravigliose opportunità per godersi l'aria aperta. Il giardino splendidamente curato con diversi alberi da frutto, un grande prato e una casetta da giardino offre agli amanti del giardinaggio numerose ulteriori possibilità di progettazione. C'è molto spazio qui per un trampolino e una sabbiera, entrambi molto apprezzati dai bambini. Il giardino include anche un parcheggio per camper. Inoltre, dall'altro lato della casa, c'è un posto auto coperto di circa 50 metri quadrati con un capanno integrato, oltre a tre posti auto aggiuntivi. La proprietà sarà disponibile dal 1° novembre 2025. Non perdetevi l'occasione di stabilirvi in questo quartiere, particolarmente apprezzato dalle famiglie. Fissate un appuntamento per una visita con noi oggi stesso.

**Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Weilrod befindet sich im Weital inmitten des Naturparks Hochtäunus. 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.

Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25141046a - 61276 Weilrod / Niederlauken – Niederlauken

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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