

Weilrod - Oberlauken

## Posizione da sogno con vista sul bordo dei campi e del bosco: casa bifamiliare in affitto con garage doppio e posto auto

Codice oggetto: 24141057b



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 440.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 290 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.400 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken**

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

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24141057b
Superficie netta	ca. 290 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	440.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>05.12.2034</b>	Consumo finale di energia	<b>58.80 kWh/m²a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1982</b>

**Codice oggetto: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken**

## La proprietà



Codice oggetto: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## La proprietà



**Codice oggetto: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken**

## La proprietà



Codice oggetto: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## La proprietà



Codice oggetto: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## La proprietà



Codice oggetto: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## La proprietà



Codice oggetto: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## La proprietà



Codice oggetto: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

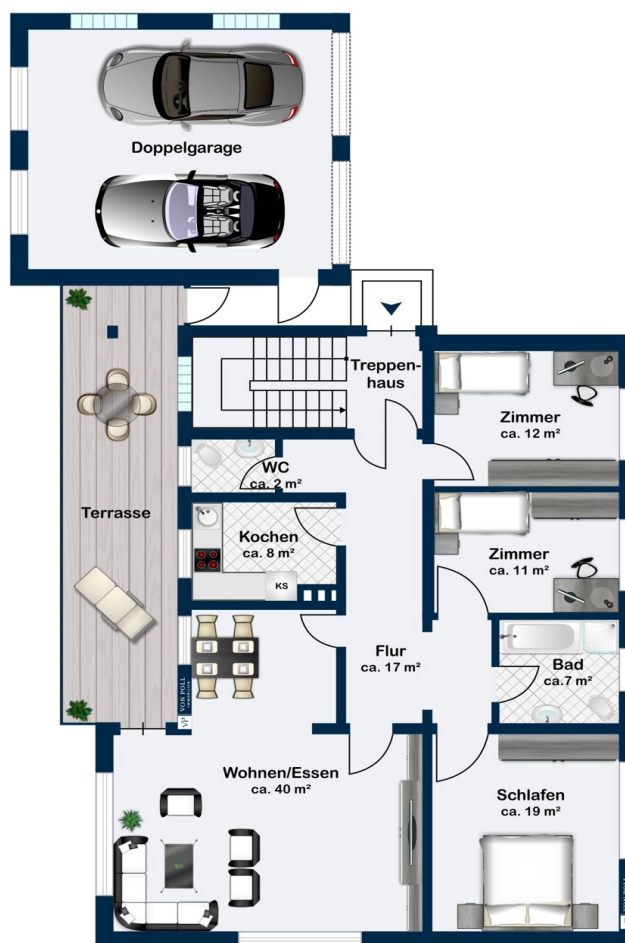
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

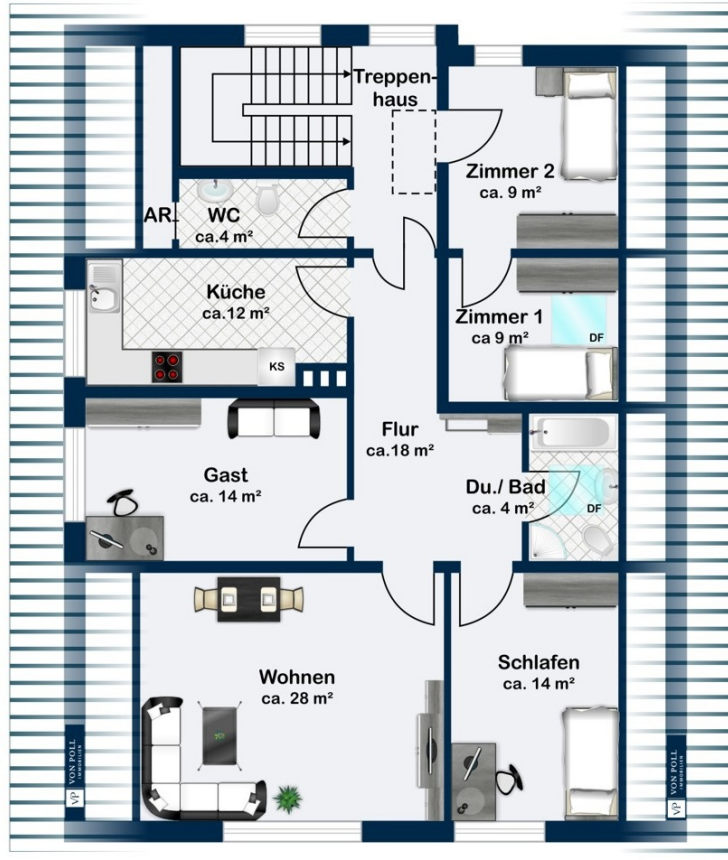
T.: 0800 - 333 33 09

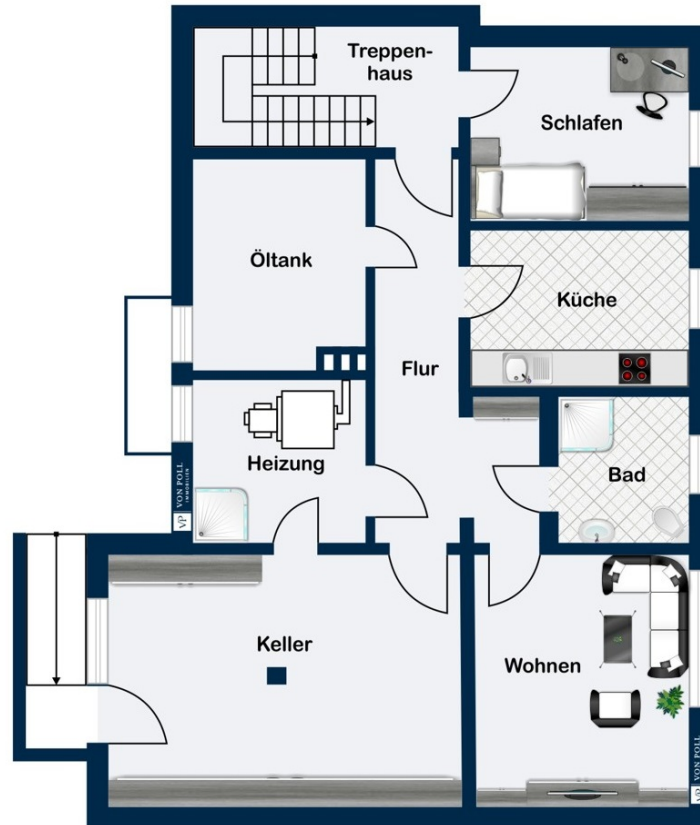
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken

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

## Una prima impressione

Un panorama mozzafiato e una casa piena di possibilità: in una delle posizioni più belle della regione del Taunus posteriore, direttamente al confine con campi e boschi, potrete godere di una vista ininterrotta sulle dolci colline. Questa proprietà versatile offre due spaziosi appartamenti, ciascuno con oltre 100 m<sup>2</sup> di superficie abitabile (circa 118 m<sup>2</sup> al piano terra e circa 106 m<sup>2</sup> all'ultimo piano), oltre a un ulteriore appartamento indipendente al piano seminterrato con circa 66 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Perfetto per famiglie, convivenze multigenerazionali o per chi cerca spazio extra per gli ospiti, un ufficio in casa o un reddito da locazione. È un rifugio unico che unisce natura, privacy, flessibilità d'uso e tranquillità. La casa è stata sottoposta a ristrutturazioni parziali per l'efficienza energetica, tra cui un nuovo tetto (costruito nel 2007), finestre modernizzate e un isolamento termico completo, con conseguente eccellente efficienza energetica e maggiore comfort abitativo. L'appartamento al piano superiore, dotato di una moderna cucina attrezzata, pavimenti in sughero effetto cemento, un luminoso bagno con doccia e una piacevole zona giorno e notte, è in ottime condizioni e vanta uno standard moderno grazie ai lavori di ristrutturazione completati circa due anni fa. L'appartamento al piano terra colpisce per il suo soggiorno particolarmente spazioso e l'accesso diretto alla terrazza e al giardino. Tutte e tre le unità sono attualmente affittate, generando un reddito annuo di circa 22.000 euro (utenze escluse). L'appartamento al piano seminterrato, l'appartamento al piano terra, il vano scale, l'impianto di riscaldamento e i garage richiederanno lavori di ammodernamento dopo l'acquisto. Diverse cantine, un garage doppio, diversi posti auto e due casette da giardino completano l'offerta. La proprietà dispone di un giardino di grandi dimensioni, ben curato e praticamente privato, splendidamente paesaggistico e perfetto per rilassarsi all'aperto. Questa proprietà combina ampi spazi abitativi con una posizione mozzafiato ed è ideale per famiglie o investitori che apprezzano un ambiente abitativo armonioso immerso nella natura. La vista libera sulla natura circostante offre un'esperienza abitativa unica per gli amanti della natura e per chi cerca tranquillità. Scoprite di persona le numerose possibilità offerte da questa proprietà e fissate un appuntamento per visionarla.

**Codice oggetto: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken**

## **Tutto sulla posizione**

**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 Laufszenen 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: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: 24141057b - 61276 Weilrod - Oberlauken**

## **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)**