

Weilrod – Altweilnau

# Exklusives Refugium: Zwei Häuser, sonnige Panoramaterrasse & modernste Energietechnik

*Codice oggetto: 25141059*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 409 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.803 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

- 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: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## A colpo d'occhio

|                     |  |                                    |  |
|---------------------|--|------------------------------------|--|
| Codice oggetto      | 25141059                                       | Prezzo d'acquisto                  | 1.695.000 EUR  |
| Superficie netta    | ca. 409 m <sup>2</sup>                         | Casa                               | Casa unifamiliare  |
| Tipologia tetto     | a padiglione                                   | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Vani                | 10   | Modernizzazione / Riqualificazione | 2025   |
| Camere da letto     | 8  | Stato dell'immobile                | Curato   |
| Bagni               | 3  | Tipologia costruttiva              | massiccio  |
| Anno di costruzione | 2006   | Superficie linda                   | ca. 228 m <sup>2</sup>   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 7 x superficie libera, 2 x Garage | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Dati energetici

|   |                                      |   |                                  |
|---|--------------------------------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico                                    | 12.70 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.07.2033                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico                            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2006                             |

Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## La proprietà



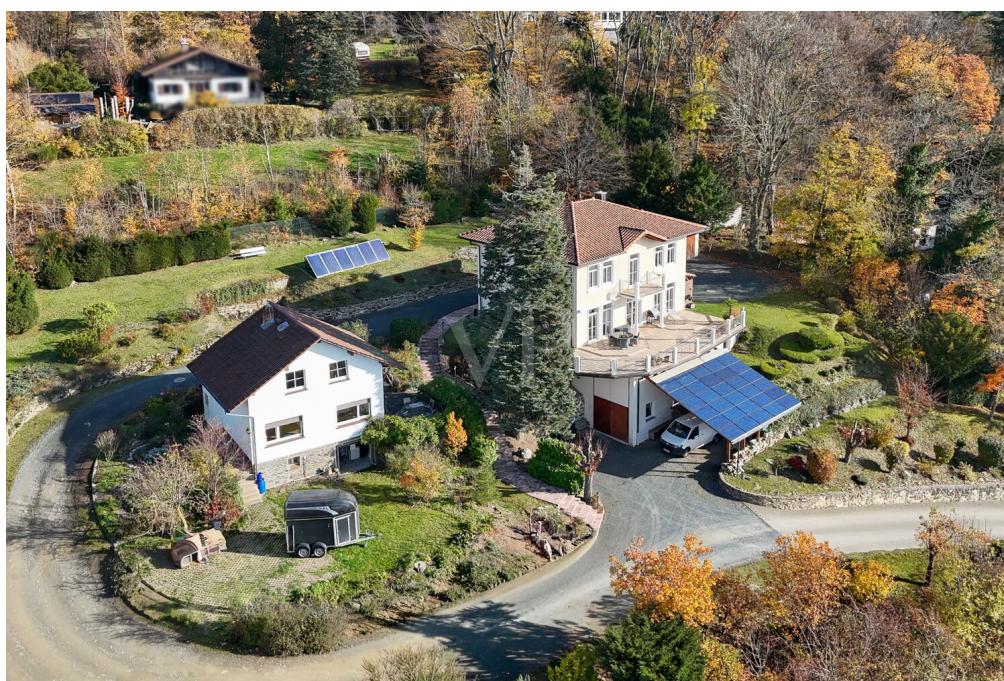
Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## La proprietà



Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



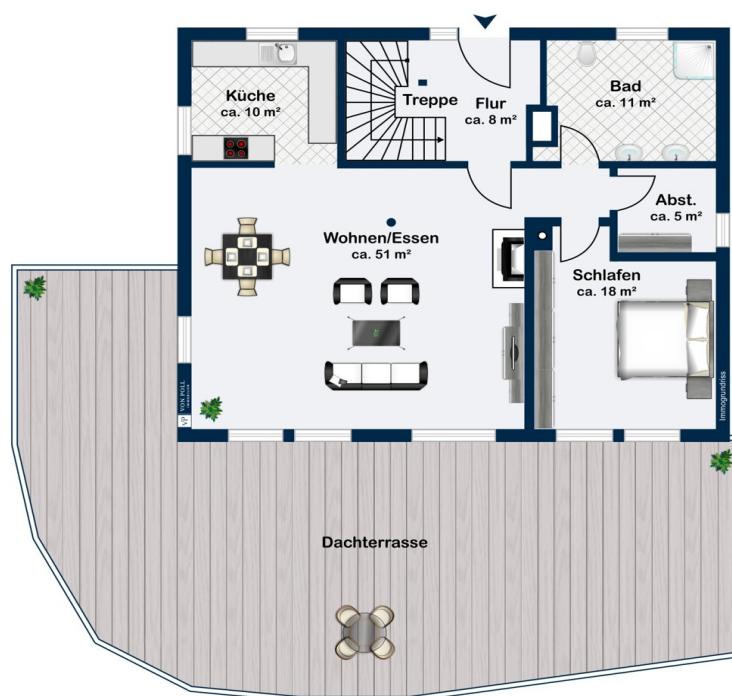
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

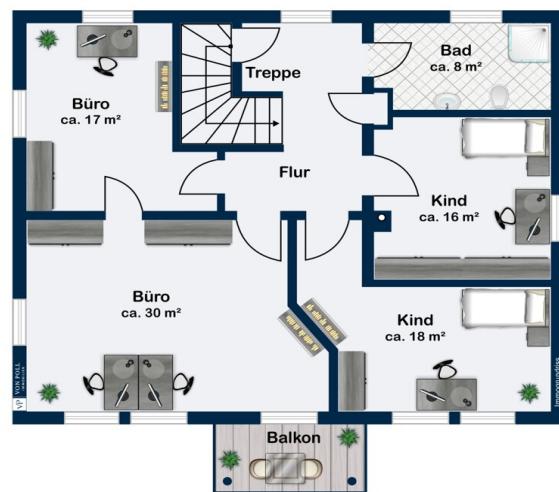
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

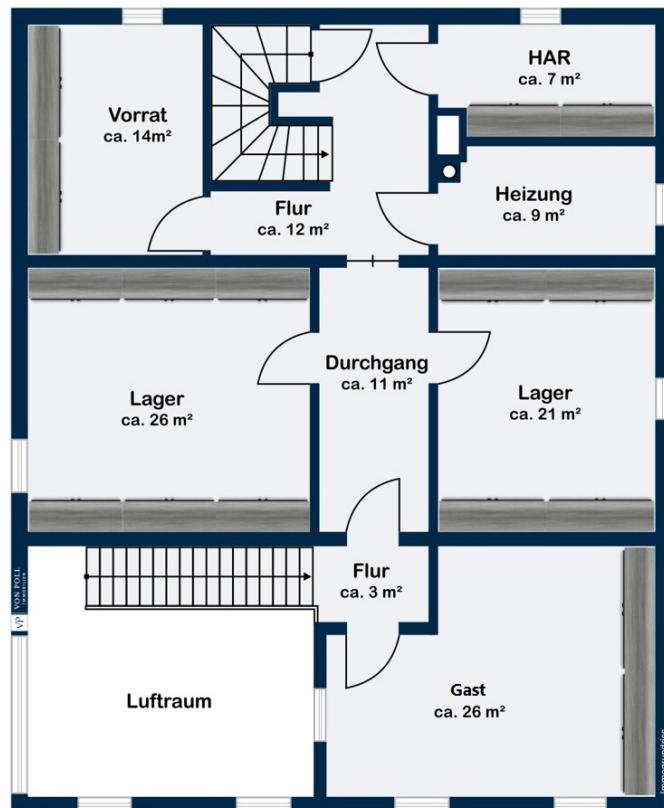
T.: 0800 - 333 33 09

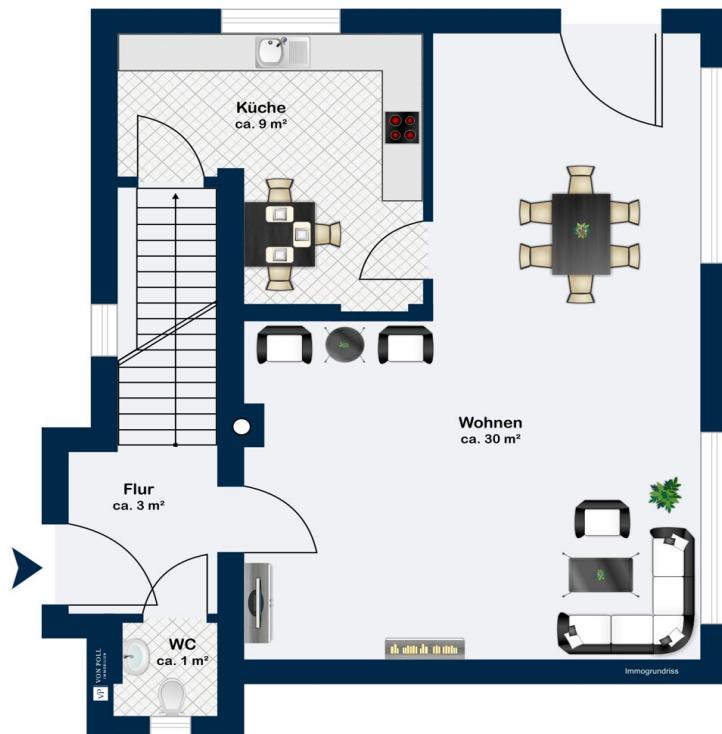
Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

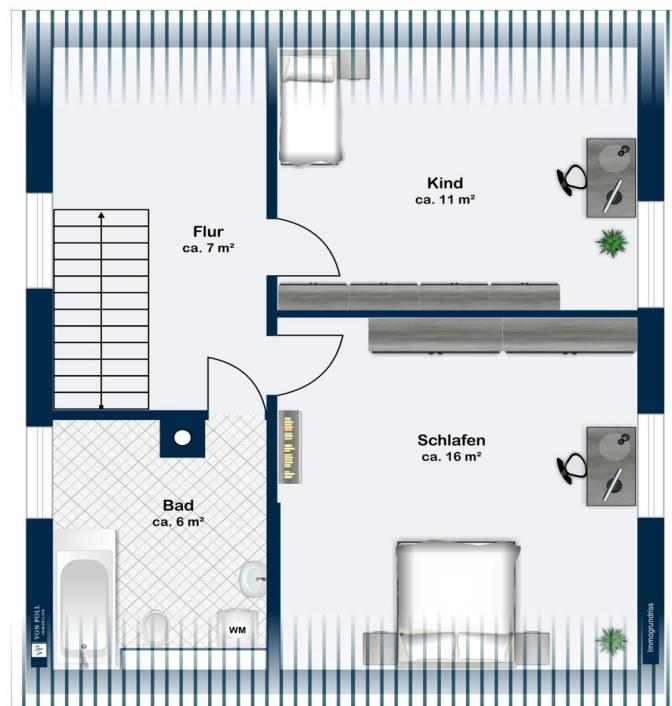
## Planimetrie











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: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Anwesen ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein privates Refugium für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Lage, Substanz und Lebensqualität.

In absolut ruhiger und naturnaher Lage von Weilrod erstreckt sich auf einem beeindruckenden, parkähnlichen Grundstück von ca. 3.803m<sup>2</sup> ein exklusives Wohnensemble aus zwei eigenständigen Häusern, eingebettet in eine gewachsene Landschaft mit altem Baumbestand, großzügigen Freiflächen und einem Höchstmaß an Privatsphäre.

Das Anwesen verteilt sich auf zwei eigenständige Wohnhäuser: Das großzügige Haupthaus bietet eine Wohnfläche von ca. 312m<sup>2</sup> und überzeugt durch seine repräsentative Raumstruktur und Großzügigkeit. Das separate Nebenhaus ergänzt das Ensemble mit weiteren ca. 97m<sup>2</sup> Wohnfläche und eröffnet zusätzliche, flexibel nutzbare Möglichkeiten.

Bereits die Auffahrt vermittelt den besonderen Charakter dieses Anwesens: Großzügig, repräsentativ und dennoch zurückhaltend – ein Ort, an dem Diskretion und Exklusivität selbstverständlich sind.

Das moderne Haupthaus, im Jahre 2006 errichtet, verbindet zeitlose Architektur mit lichtdurchfluteten Räumen, überdurchschnittlichen Deckenhöhen und einer klaren, hochwertigen Linienführung. Große Fensterflächen holen die umliegende Natur ins Haus und schaffen ein offenes, ruhiges Wohngefühl. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur außergewöhnlich großen Sonnenterrasse – ein Ort, der zu jeder Tageszeit begeistert. Der unverbaute Fernblick eröffnet eine beeindruckende Weite und macht diesen Platz zu einem der eindrucksvollsten Rückzugsorte des Anwesens.

Das zweite Wohnhaus ergänzt das Ensemble auf ideale Weise. Es bietet eine eigenständige Wohneinheit mit charmantem, hochwertigem Wohnambiente, Kaminofen, eigener Küche sowie einer separaten Sonnenterrasse mit sensationellem Weitblick. Ob als Gästehaus, für Mehrgenerationenwohnen, als privates Büro oder exklusiver Rückzugsort – dieses Haus eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf höchstem Niveau.

Das gesamte Anwesen wurde mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit, Komfort und Zukunftssicherheit konzipiert. Modernste Haustechnik, regenerative Energiekonzepte,

hochwertige Materialien sowie zahlreiche durchdachte Details unterstreichen den Anspruch, hier nicht nur stilvoll, sondern auch verantwortungsbewusst zu wohnen.

Mehrere Terrassenbereiche, großzügige Garagen- und Stellplatzmöglichkeiten, ein Doppelcarport sowie die weitläufige Grundstücksgestaltung verleihen dem Anwesen einen beinahe ländlich-herrschaftlichen Charakter – ohne dabei auf moderne Annehmlichkeiten zu verzichten.

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die Wert auf Ruhe, Weitblick, Substanz und diskreten Luxus legen. Ein Anwesen, das seine Qualität nicht inszenieren muss, sondern durch Qualität, Großzügigkeit und Atmosphäre überzeugt.

Ein echtes Unikat im Hochtaunus, das in dieser Form nur selten verfügbar ist.

Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau

## Dettagli dei servizi

Haupthaus:

- Parkett- und Fliesenböden
- sehr große Sonnenterrasse mit elektrischer Markise
- Balkon im Obergeschoss
- unverbauter Blick
- Hybridwärmepumpe
- Wassergeführter Scheitholzofen
- Solarthermie- und Photovoltaikanlage mit 7kWp
- Wand- und Fußbodenheizung
- Be- und Entlüftungsanlage
- Zisterne für Bergwasser ca. 10.000L mit Leitungssystem zum verteilen im Haus
- 3-fach verglaste Sprossenfenster
- überdurchschnittliche Deckenhöhe von 2,80m sowie große Sprossenfenster
- breite Türzargen, und bodentiefe Dusche für barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss
- elegante Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten
- vier Zimmer im Obergeschoss, eins davon mit Zugang zum Balkon
- Untergeschoss mit innenliegender Garage und ca. 6 Meter hoher Decke
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Doppelcarport mit Photovoltaikanlage
- Doppelgarage mit elektrischen Toren
- mehrere Stellplätze

Nebenhaus:

- 3,5 KW Kaminofen im Wohn-/Essbereich
- Einbauküche
- Parkettboden im Wohnbereich
- Sonnenterrasse mit sensationellem Blick und Markise
- separate Luft-/ Wasser-Wärmepumpe

**Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 12.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25141059 - 61276 Weilrod – Altweilnau**

## 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

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

---

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