

Weilrod - Gemünden

Rustikal, urig, kultig. Unikat für Liebhaber - Natur und Erholung pur in herrlicher Fernblicklage

Codice oggetto: 26141026



PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 1.088 m²

Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

- **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: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26141026
Superficie netta	ca. 86 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	280.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Superficie lorda	ca. 71 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas liquido
Certificazione energetica valido fino a	06.08.2036

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	238.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

La proprietà



Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

La proprietà



Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

La proprietà



Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

La proprietà



Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

La proprietà



Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

La proprietà



Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

La proprietà



Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

La proprietà



Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

La proprietà



Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

La proprietà



Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

La proprietà



Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

La proprietà

VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | www.von-poll.com/hochtaunus

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

Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

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: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

Una prima impressione

Die Immobilie aus dem Baujahr 1972 ist ein echtes Unikat und vereint klassischen Fachwerk-Charme mit sehr individuellen Details in einem urig gestalteten Wohnumfeld auf einer Wohnfläche von ca. 86 m². Das großzügige Grundstück mit etwa 1.088 m² bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber und Naturfreunde und lädt dazu ein, das Leben im Grünen zu genießen. Die Immobilie ist umgeben von natürlicher Vegetation und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein.

Das Erdgeschoss umfasst einen Wohn- und Essbereich mit Küche sowie ein Schlafzimmer mit angrenzendem WC. Der Wohnbereich wurde um einen Anbau erweitert, von welchem man einen sagenhaften Fernblick genießt.

Beheizt wird das Haus durch eine zentrale Gasheizung aus 2018, gespeist durch einen 2.000-Liter-Flüssiggastank. Doppelverglaste Holzfenster mit Klappläden charakterisieren das Außenbild.

Im Wohn-Essbereich fühlt man sich ein bisschen wie in eine andere Zeit versetzt. Urig, mit antiken Balken und überaus rustikal präsentiert er sich. Der große imposante, alte Kamin übernimmt hier die Herrschaft des Raumes und sorgt für gemütliche Stunden. Zahlreiche Antiquitäten und Fundstücke aus vorherigen Jahrhunderten, die eine lange Geschichte erzählen, haben hier eine Heimat gefunden. Getragen von Nostalgie und der Ehrfurcht vor Altem nimmt man dieses Refugium in sich auf.

Ein Ort, in dem die Zeit stehen geblieben zu sein scheint, ein Ort der Ursprünglichkeit. Von hier betritt man den Balkon mit herrlichem Weitblick in die Taunusnatur. Eine wunderbare Symbiose zwischen drinnen und draußen.

Über eine Wendeltreppe erreicht man das Kellergeschoss. Dort befindet sich das Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Sauna. Ebenfalls im Keller befinden sich zwei wohnlich ausgebaute Räume, die sich flexibel als Arbeits-, Hobby- oder Schlafzimmer nutzen lassen.

Der Garten ist individuell und auf schöne Art natürlich gestaltet. Drei Teiche, verschiedene Wege und Gartenbereiche sowie die mit Traubenreben bewachsene Terrasse mit Grillplatz vor dem Haus versprühen eine ursprüngliche Behaglichkeit. Hier macht naturnahe Freizeitgestaltung ihren Namen alle Ehre.

Dieses Kleinod mitten in der Natur spricht Individualisten und Naturliebhaber an, die das Alte würdigen und schätzen und einen nicht alltäglichen Ort suchen, um Ruhe und Entschleunigung zu erleben. Egal ob als Freizeitdomizil, als Jagddomizil oder als Platz

inmitten einer schönen Naturlage.

Lassen Sie sich in einer spannenden Besichtigung inspirieren.

Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

Dettagli dei servizi

- Fachwerkhaus aus 1972
- Gasheizung aus 2018
- Flüssiggas 2000L Tank
- Holzfenster doppelverglast
- Klappläden aus 1984
- Wohn-Essbereich mit antiken Balken zur Zierde ohne tragende Funktion, viele Antiquitäten
- Loungebereich unten Splitlevel
- Kamin
- 2 Zimmer
- 1 Schlafzimmer
- Wendeltreppe nach unten
- 1 Bad mit Wanne und Dusche
- 1 WC
- im Keller 2 Räume wohnlich ausgebaut
- Dämmung im Dach und Fassade
- Garten mit 3 Teichen
- 1 Stellplatz

Codice oggetto: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

Tutto sulla posizione

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

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: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

Ulteriori informazioni

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: 26141026 - 61276 Weilrod - Gemünden

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