

Weilrod - Altweilnau

# Repräsentatives Wohnensemble: Zwei Häuser, sonnige Panoramaterrasse & innovative Energietechnik

*Número da propriedade: 25141059a*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.695.000 EUR • ÁREA: ca. 409 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 3.803 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## Numa vista geral

Número da propriedade	25141059a	Preço de compra	1.695.000 EUR
Área	ca. 409 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 228 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2006	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 7 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	12.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.07.2033	Classificação energética	A+
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006

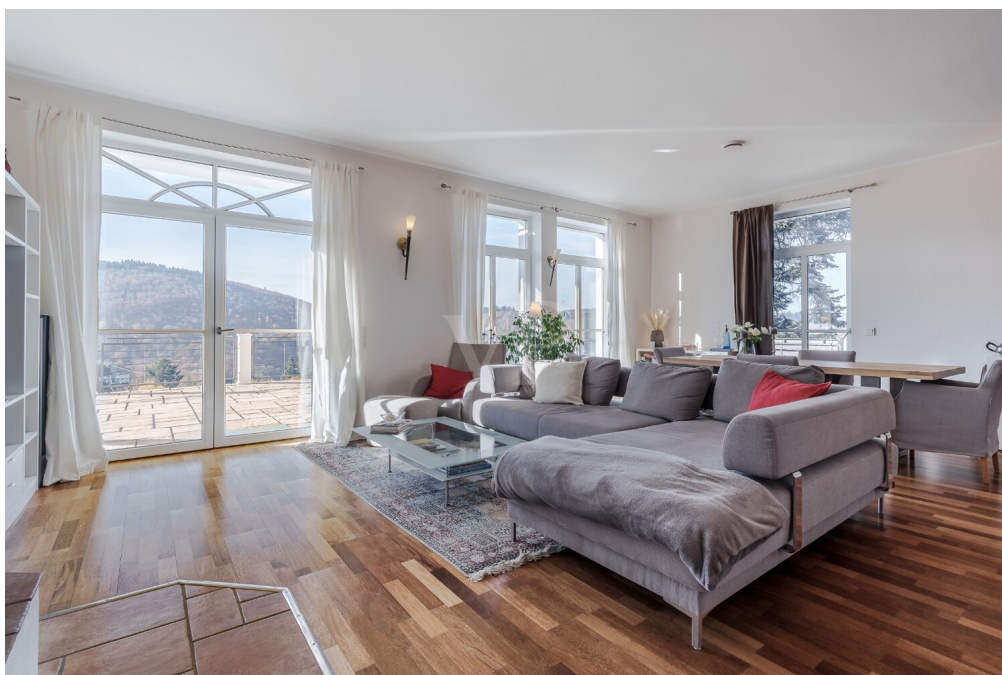
Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## O imóvel



Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

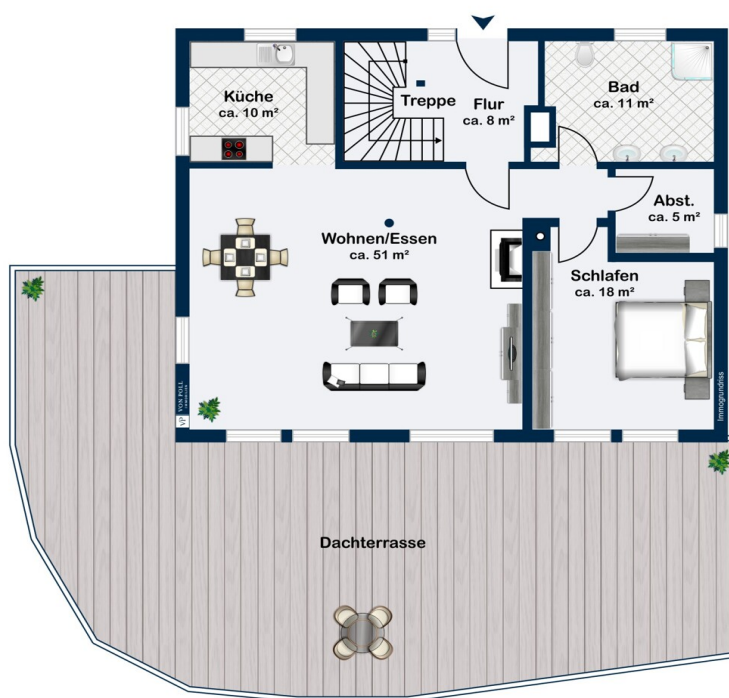
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

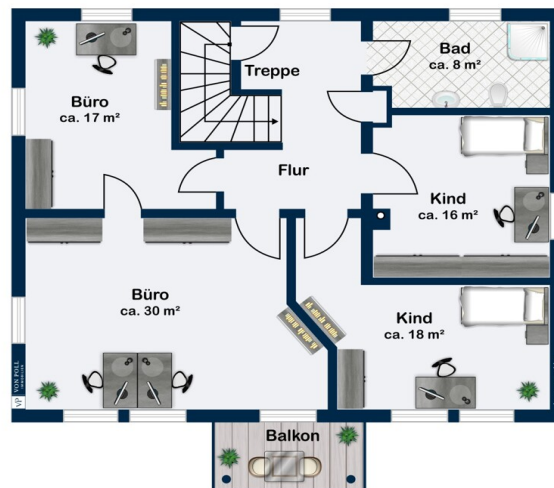
T.: 0800 - 333 33 09

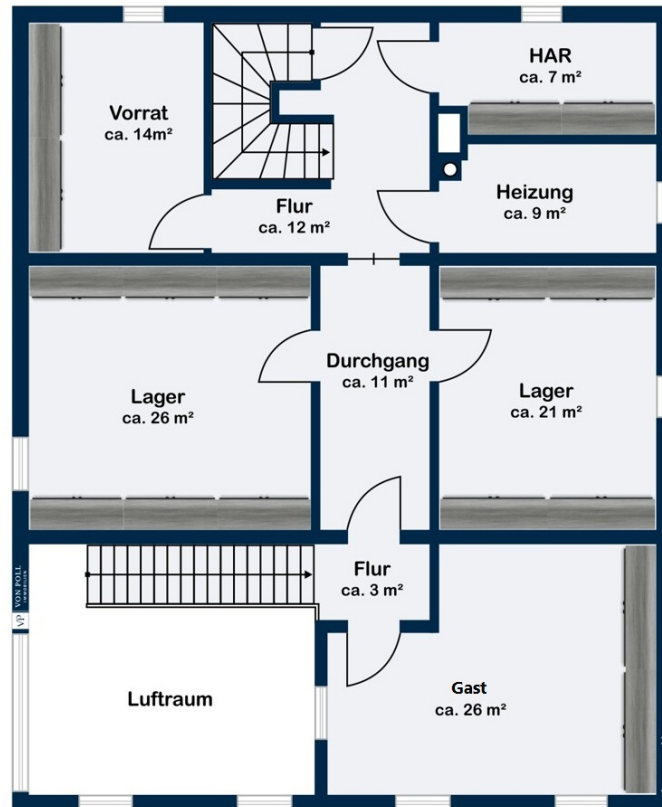
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

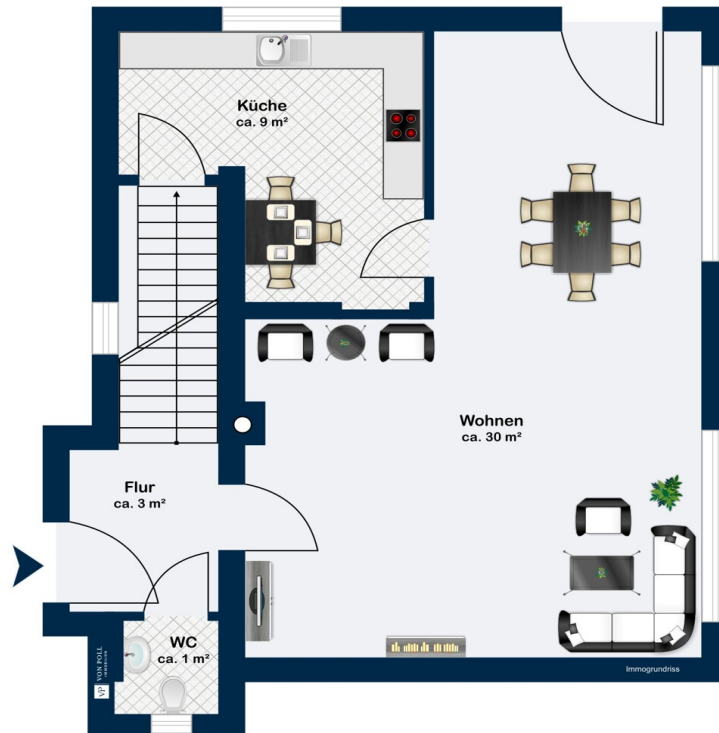
Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau

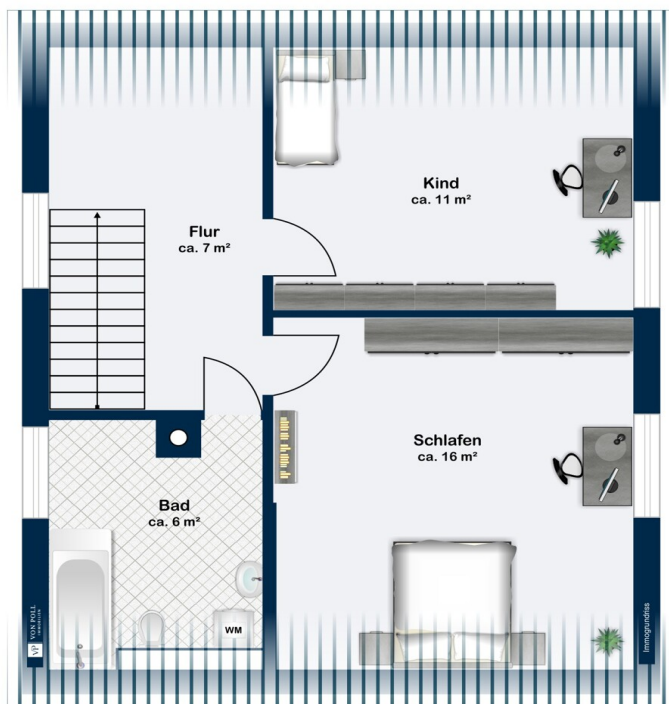
## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau**

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau**

## Tudo sobre a localização

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 in den nächsten Jahren 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.

**Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau**

## Outras informações

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 vorbehalten 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.

**Número da propriedade: 25141059a - 61276 Weilrod - Altweilnau**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen

Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0

E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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