Weilrod – Emmershausen

Energieeffizient wohnen, großzügig leben – Ihr A+ Familienhaus mit EBK & Doppelcarport im Weiltal

Objektnummer: 26141025b



KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 663 m²

Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26141025b
Wohnfläche	ca. 141 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	520.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 69 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	02.11.2034
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	23.51 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

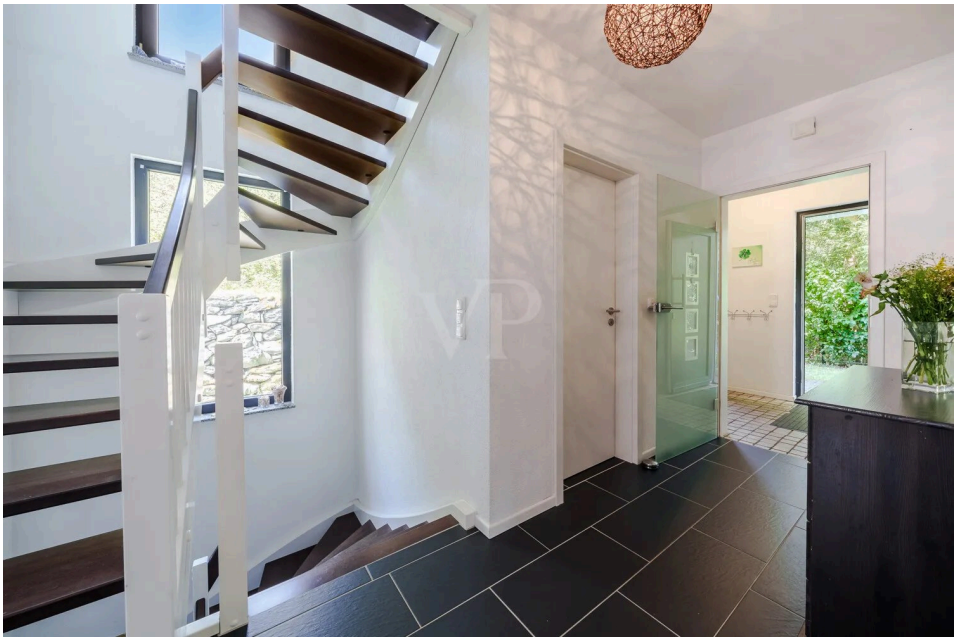
Die Immobilie





Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Die Immobilie

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

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

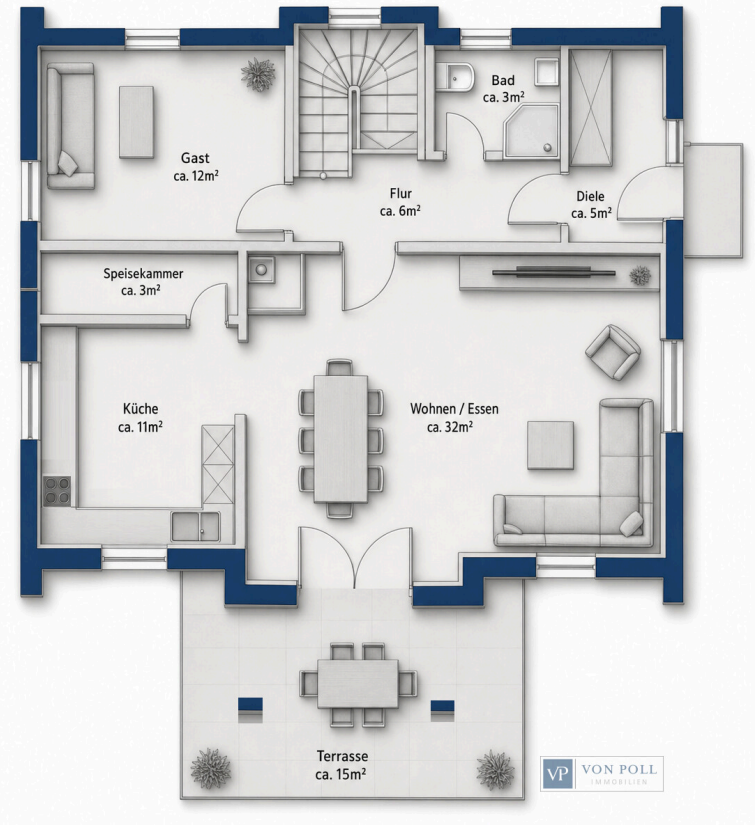
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

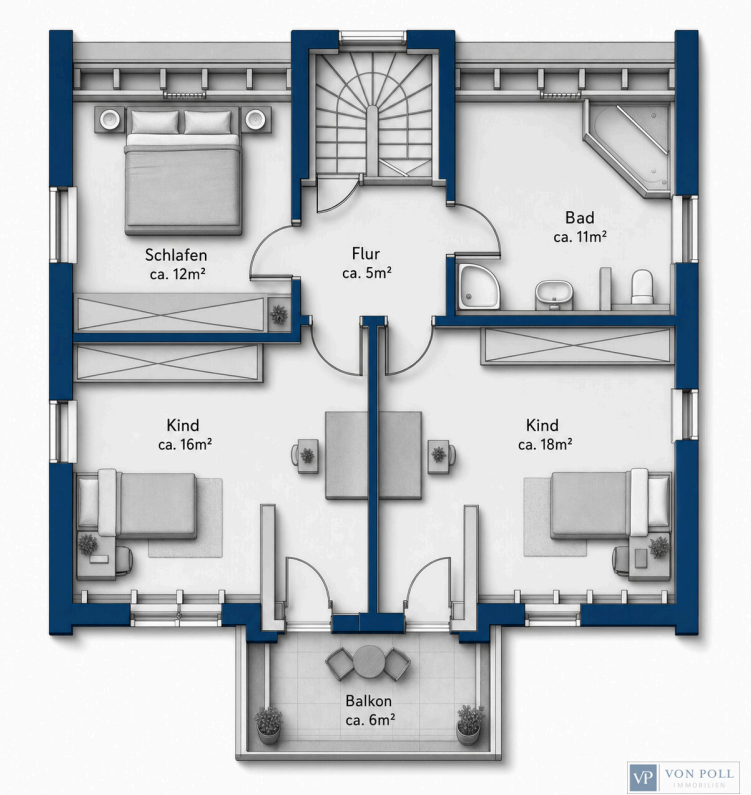
T.: 06081 - 96 53 02 0

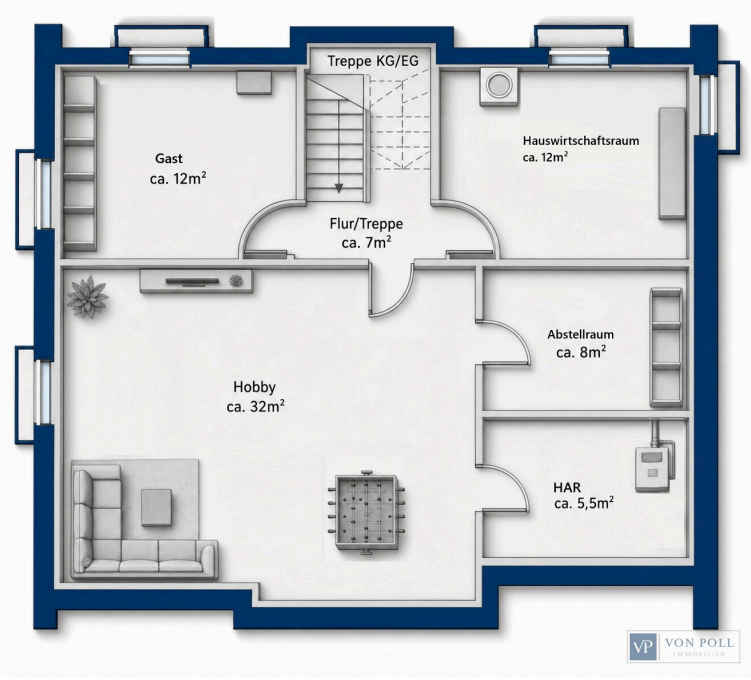
Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | www.von-poll.com/hochtaunus

Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Ein erster Eindruck

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus in Weilrod vereint modernes, energieeffizientes Wohnen mit einer naturnahen Lage im idyllischen Weiltal.

Eingebettet in eine reizvolle Umgebung aus Wäldern, Wiesen und weitläufigen Naturflächen bietet die Immobilie ein Zuhause für alle, die Ruhe, Lebensqualität und Nachhaltigkeit schätzen.

Das in hochwertiger Bauweise errichtete Haus überzeugt mit einer ausgezeichneten Energieeffizienz der Klasse A+ und einem durchdachten Raumkonzept. Insgesamt stehen 5-6 Zimmer zur Verfügung, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer. Ein weiterer Raum im Untergeschoss wurde wohnlich ausgebaut und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und einem schönen Kamin. Vom Essbereich blicken Sie in den schön angelegten Garten. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden.

Zwei Tageslichtbäder gewährleisten hohen Wohnkomfort für die ganze Familie. Die helle und freundliche Gestaltung unterstreicht den wertigen Gesamteindruck der Immobilie.

Ein besonderes Plus bietet das Untergeschoss. Hier befindet sich der ca. 32m² große, wohnlich ausgebaute Hobbybereich mit viel Platz für individuelle Nutzungskonzepte - ob Heimkino, Fitness- oder Partyraum. Für einen nachhaltigen Schutz vor Feuchtigkeit wurde das Untergeschoss mit einer Drainage sowie einer Weißen Wanne ausgeführt.

Auch technisch präsentiert sich das Haus auf einem hervorragenden Niveau. Die umweltfreundliche Erdwärmeheizung sorgt für eine effiziente und kostensparende Wärmeversorgung. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung. Diese moderne Kombination trägt maßgeblich zur hervorragenden Energieeffizienz des Hauses bei und bietet langfristige Vorteile für Umwelt und Betriebskosten.

Diese Immobilie vereint hochwertige Bauqualität, moderne Energietechnik und eine attraktive Wohnlage im beliebten Weiltal. Ein ideales Zuhause für Familien und anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und naturnahes Wohnen legen.

Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Ausstattung und Details

- Energieeffizienzklasse A+
- Erdwärme plus Solarthermie zur Warmwasserunterstützung
- massive Bauweise aus Ytong; Untergeschoss mit Weißer Wanne
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Außenjalousien mit Windwächter
- Einbauküche mit Induktionskochfeld und Marken-Geräten
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- Kamin
- Holztreppe über alle Etagen
- Feinputz in Bädern, Flur / Treppenhaus und Windfang
- Wandsafe
- Glasfaseranschluss und LAN-Kabel im Wohnzimmer sowie in zwei Kinderzimmer
- Dachboden mit viel Staufläche
- 300 Liter Wasserspeicher
- Hebeanlage
- Balkon und Terrasse mit Südausrichtung
- Drainage rund ums Haus, sowie an den Lichtschächten & zusätzliche Weiße Wanne
- voll eingezäunter Garten
- Briefkastenanlage mit PIN-Code für das Gartentor
- Doppelcarport Metall / Holz mit abschließbarem Nebenraum
- Holzschuppen

Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Weilrod befindet sich im Weiltal inmitten des Naturparks Hochtaunus. Eine idyllischere und erholsamere Lage findet sich kaum und die Freitzeitmöglichkeiten 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.

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.

Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26141025b - 61276 Weilrod – Emmershausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com