Weilmünster – Essershausen

Idylle im Außenbereich – gepflegt, naturnah und mit viel Privatsphäre

Objektnummer: 26141027



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1077 m^2

Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

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

Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26141027
Wohnfläche	ca. 161 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1865
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 37 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	56 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1865

Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

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.

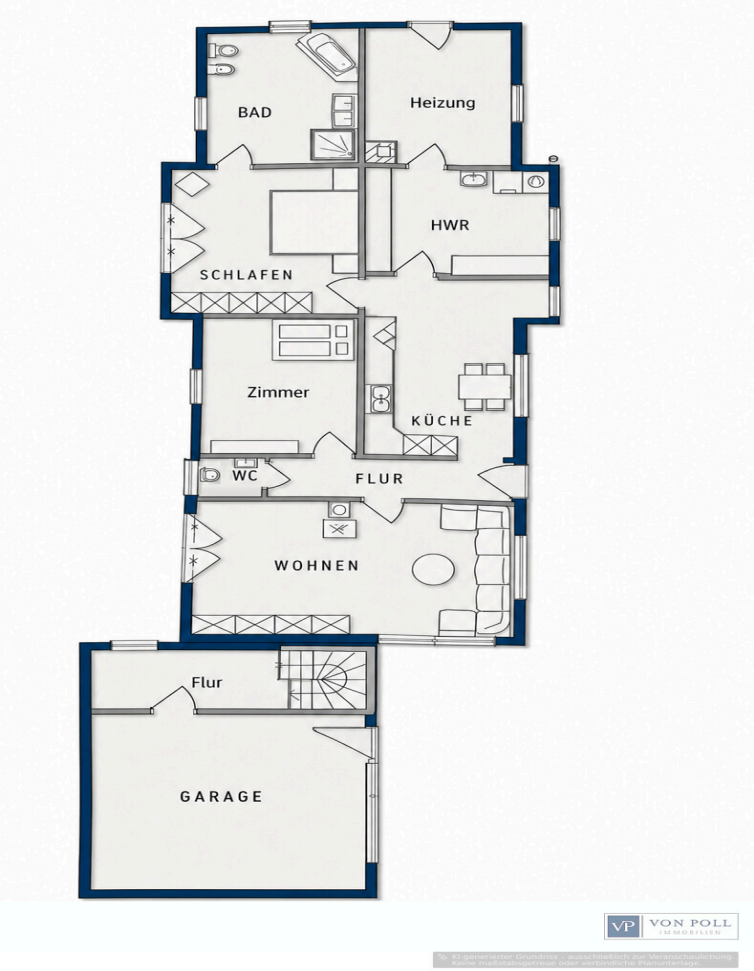
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

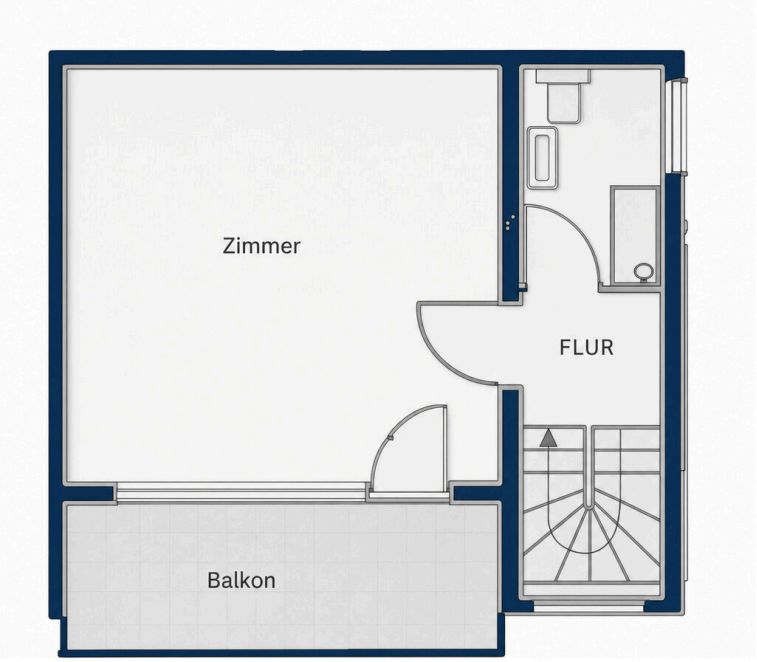
T.: 06081 - 96 53 02 0

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

Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Grundrisse





KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Ein erster Eindruck

In besonderer Lage im Außenbereich von Weilmünster-Essershausen präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus als Rückzugsort für Menschen, die Ruhe, Natur und großzügiges Wohnen miteinander verbinden möchten. Abseits klassischer Wohnbebauung eröffnet die Immobilie ein besonderes Wohngefühl, bei dem Privatsphäre und die unmittelbare Nähe zur Natur im Mittelpunkt stehen.
Die unmittelbare Nähe zur Natur prägt das besondere Wohngefühl und lässt die grüne Umgebung zu einem festen Bestandteil des täglichen Lebens werden.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereich. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre, während der Kamin insbesondere in der kühleren Jahreszeit für Behaglichkeit sorgt. Die separate Einbauküche mit integriertem Essbereich bietet einen angenehmen Rahmen für den Alltag und gemeinsame Mahlzeiten.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte. Neben dem Schlafzimmer steht im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Ein großzügiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Eine Besonderheit stellt der zusätzliche Bereich oberhalb der Garage dar. Das großzügige Zimmer mit eigenem Duschbad schafft einen separaten Rückzugsbereich innerhalb des Hauses und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als weiterer Schlafbereich, Gästezimmer oder großzügiges Arbeitszimmer. Der angrenzende Balkon mit Blick ins Grüne unterstreicht den naturnahen Charakter der Immobilie.

Die großzügige Terrasse und der weitläufige Garten schaffen vielfältige Möglichkeiten für erholsame Stunden im Freien und eine individuelle Gestaltung. Eingebettet in die grüne Umgebung entsteht hier ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre – ein besonderer Rahmen für alle, die das Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Natur schätzen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Nutz- und Nebenflächen. Ein Hauswirtschaftsraum, ein separater Heizungsraum sowie weitere Abstellmöglichkeiten sorgen für ausreichend Stauraum. Zusätzliche Abstellfläche steht im Dachgeschoss zur Verfügung. Eine Garage sowie weitere praktische Nebenflächen im Außenbereich komplettieren das Angebot.

Insgesamt verbindet diese Immobilie großzügiges Wohnen und vielseitig nutzbare

Räumlichkeiten mit einer besonderen Lage im Außenbereich. Ein Zuhause für Menschen, die bewusst etwas außerhalb wohnen möchten und dabei Ruhe, Natur und persönlichen Freiraum zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Ausstattung und Details

- umfassende Sanierung in den Jahren 2006/2007
- besondere, naturnahe Lage im Außenbereich von Weilmünster-Essershausen
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- überwiegend durchgehender Granitboden
- Öl-Zentralheizung
- Kamin im Wohnbereich
- Einbauküche
- Tageslichtbad im Erdgeschoss mit Badewanne und bodentiefer Dusche
- weiteres Badezimmer im Bereich oberhalb der Garage mit bodentiefer Dusche
- Balkon mit Blick ins Grüne
- großzügige Terrasse
- Zisterne mit ca. 11.000 Litern Fassungsvermögen zur Brauch- und Trinkwasserversorgung
- eigene Frischwasserquelle
- vollbiologische Kleinkläranlage
- Garage mit zusätzlichem Abstellraum
- zusätzliche Abstellfläche im Dachgeschoss
- weitere Nutz- und Nebenflächen
- gemauerter Geräte-/Getränkeraum
- Gartenhütte
- weitläufiger Gartenbereich

Sanierungsumfang 2006/2007:

- Dach sowie Dachstuhl inklusive Dämmung der Geschossdecke, ausgenommen das Dach des Anbaus (Eternit-Dach über der Garage)
- Erneuerung aller Elektro-, Zu- und Abwasserleitungen
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Heizöltank 2.000L
- Fassadenerneuerung inklusive Dämmung

Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

Alles zum Standort

In traumhafter Lage zwischen Taunus und Westerwald befindet sich die Gemeinde Weilmünster, die sich in zwölf Ortsteile aufteilt.
Direkt am idyllischen Weiltalweg gelegen und dennoch in der Nähe der Großstädte des Rhein-Main-Gebietes, bietet sich hier eine gute Infrastruktur mit einer sympathischen Bevölkerung. Kinder wachsen behütet mit direktem Bezug zur Natur auf und auch Ruhe Suchende finden in Weilmünster das ideale Domizil.
Gesamtschule, Grundschule, Gymnasium, Berufsschulzentrum und staatliches Technikerzentrum befinden sich in Weilmünster sowie in der direkten Umgebung. Viele Lebensmittelketten sind mit eigenen Filialen vertreten und darüber hinaus gibt es attraktive Einzelhandelsläden. Banken und Ärzte sowie das Kreiskrankenhaus in Weilburg komplettieren das infrastrukturelle Angebot.
Das neue Ärztezentrum in Weilmünster deckt nahezu alle Behandlungssparten ab.

Weilmünster sowie das Weiltal bieten vielfältige Sport- und Ausflugsmöglichkeiten. Alleine zwei Freibäder in Weilmünster sind im Sommer Anlaufstelle Nr. 1. Zwei der beliebtesten Vereine sind der Tennisclub und der Weilroder Golfclub. Auch zahlreiche Reitanlagen und Pensionsställe sind schnell zu erreichen. Freunde des Motorsports werden vom MotoCross-Gelände in Weilmünster begeistert sein und für Läufer und Radfahrer bieten sich ohnehin ideale Bedingungen.

Objektnummer: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

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: 26141027 - 35789 Weilmünster – Essershausen

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