Weilmünster – Rohnstadt

Großzügiges Wohnensemble mit vielseitig nutzbarer Scheune in Weilmünster

Objektnummer: 26141030



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248.23 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 733 m^2

Objektnummer: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

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

Objektnummer: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26141030
Wohnfläche	ca. 248.23 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1826
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 116 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.12.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	198.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

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

Objektnummer: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

Die Immobilie

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: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

Grundrisse



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



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



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: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint historischen Charme, großzügiges Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf besondere Weise. Das ursprünglich im Jahr 1826 errichtete Fachwerkhaus wurde in den 1960er-Jahren durch einen harmonisch integrierten Anbau erweitert und bietet heute ca. 248m² Wohnfläche.
Traditionelle Elemente treffen auf individuelle Details und zeitgemäßen Wohnkomfort. Der Anbau mit seiner eleganten Schieferfassade fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein und unterstreicht den zeitlosen Charakter der Immobilie.

Das Obergeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, offenem Grundriss und großen Fensterflächen schafft eine helle und behagliche Atmosphäre. Der Blick in die Umgebung sowie die großzügige Raumgestaltung machen diesen Bereich zu einem idealen Mittelpunkt für Familie und Gäste. Die angrenzende Küche bietet neben einer praktischen Ausstattung auch Raum für einen gemütlichen Essplatz. Ein modernes Duschbad mit barrierefreier Dusche sowie ein separater Gästebereich mit eigenem Badezimmer und Badewanne und Dusche ergänzen diese Etage.

Ein besonderes Plus ist die separat zugängliche und derzeit vermietete Einliegerwohnung. Sie eröffnet vielfältige Möglichkeiten – ob für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, eine zusätzliche Wohneinheit oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Ebenso besteht die Möglichkeit, die Wohnung wieder in den Hauptwohnbereich zu integrieren und zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen. Die Einheit verfügt über eine charmante Landhausküche, ein liebevoll gestaltetes Bad mit Mosaikfliesen, Dusche und Badewanne sowie einen eigenen Gartenbereich mit Markise.

Auch im Außen- und Nebenbereich überzeugt die Immobilie mit attraktiven Details: Eine große Einzelgarage, zweifach verglaste Fenster mit Rollläden, eine erhöhte Holzterrasse mit Blick auf Hof und Einfahrt sowie zwei Solarpaneele ergänzen das Angebot.
Die angrenzende Scheune erweitert das Nutzungsspektrum um zusätzliche Flächen für Werkstatt, Lager, Hobby oder gesellige Stunden. Ein ehemaliger Barbereich mit Theke bietet dabei besonderes Potenzial für individuelle Gestaltungsideen.

Der überdachte Eingangsbereich mit gemütlichem Sitzplatz vermittelt bereits beim Ankommen eine einladende Atmosphäre.
Eine Immobilie mit Charakter, Geschichte und außergewöhnlicher Vielseitigkeit – ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Anwesen begeistern.

Objektnummer: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

Ausstattung und Details

UG – Einliegerwohnung:
- Separate Einliegerwohnung mit eigenem Gartenbereich und Markise
- Wohn- und Essbereich mit Kaminofen
- Landhausküche
- Individuell gestaltetes Badezimmer mit Mosaikfliesen

OG:
- Wohn- und Essbereich mit Kaminofen
- Einbauküche
- Duschbad mit barrierefreier Dusche
- Separater Gästebereich mit Gästebad inklusive Badewanne und Dusche

Weitere Ausstattungsmerkmale:
- Echte Schieferfassade
- Bedachung: Dem Baujahr entsprechende Eternit - Eindeckung
- Scheune mit Werkstatt sowie Theken-/Barbereich
- Gasheizung
- Große Einzelgarage
- Zweifach verglaste Fenster mit Rollläden
- Erhöhte Holzterrasse / Holzpodest
- Gepflasterter Hof- und Einfahrtsbereich
- 2 Solarpaneele

Objektnummer: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

Alles zum Standort

In traumhafter Lage zwischen Taunus und Westerwald befindet sich die Gemeinde Weilmünster, die sich in zwölf Ortsteile mit ca. 9.200 Einwohnern gliedert.
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, ein Klinikum 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: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

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: 26141030 - 35789 Weilmünster – Rohnstadt

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