



Objekt 4-25-008

## Weilrod: Hofreite mit Charme

<b>Baujahr ca.</b>	ca. 1800
<b>Zimmer</b>	6
<b>Wohnfläche ca.</b>	143 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	1010 m <sup>2</sup>
<b>Energieausweis</b>	-B-282 kWh/(m <sup>2</sup> a); Öl



### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Bahnhofstr 2  
61273 Wehrheim

 0611/364-86906

 hochtaunus@naspaimmobilen.de





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1800
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	1999
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	6
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 143 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 1010 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**325.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 3,57 % Erfolgshonorar vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt..

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Öl
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	282 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H

## Adresse

61276 Weilrod



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Dieses charmante Wohnhaus mit denkmalgeschützter Scheune liegt idyllisch im malerischen Weilrod-Niederlauken – ein Ort, an dem man zur Ruhe kommt und den Traum vom eigenen Leben auf dem Land verwirklichen kann.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.010 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein einzigartiger Rückzugsort: Umgeben von Natur, mit einem versteckt gelegenen Garten, der zum Entspannen und Krafttanken einlädt – fernab vom Trubel der Stadt.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktischer Eingangsbereich mit Waschraum und separatem WC. Von hier gelangen Sie in die Wohnräume. Ein kleiner Flur führt zur großzügigen Wohnküche mit rustikaler Einbauküche, die den alten Charme bewahrt. Geradeaus erreichen Sie ein modernisiertes Duschbad (ohne WC). Das große Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und kann mit frischen Ideen zum gemütlichen Mittelpunkt des Hauses werden. Im Obergeschoss befinden sich ein helles Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Kinderzimmer, die nach Ihrem Geschmack gestaltet werden können. Ein weiteres Zimmer hat Zugang zu einem Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Doppel-Waschbecken. Eine Etage höher gibt es ein weiteres Duschbad und ein großes Schlafzimmer mit charmanten Dachnischen, die als Stauraum genutzt werden können. Ein zusätzlicher Raum unter dem Dach bietet Ausbaupotenzial. Im Untergeschoss befindet sich der typische, kühle und trockene Keller, ideal als Vorrats- oder Weinkeller. Der Außenbereich umfasst einen separaten Heizungsraum mit zentraler Öl-Heizung und zusätzlichem Festbrennstoffkessel.

Ein Highlight ist die große, denkmalgeschützte Scheune, die vielseitig genutzt werden kann – sei es als Werkstatt oder für individuelle Projekte. Die Scheune und das Nebengebäude sind in gutem Zustand. Hinter der Scheune führt ein Gartenweg zu einem versteckt gelegenen Garten, umrahmt von kleinen Bäumen und einem Bachlauf. Dieser Garten lädt zum Entspannen und Gärtnern ein – eine wahre Oase der Ruhe.

## Ausstattung

- Fußböden: Parkett, Fliesen, Teppich, PVC, Laminat
  - Fenster: doppelverglaste Kunststofffenster (90iger)
  - Rolläden
  - Einbauküche
  - Tageslicht-Badezimmer mit Dusche (ohne WC)
  - Tageslicht-Badezimmer mit Wanne (OG)
  - Duschbad (DG)
  - Garten
  - Keller
  - Waschraum mit separatem WC
  - Öl-Zentralheizung
  - zusätzlicher Festbrennstoffkessel
  - Garage in der Scheune
  - Scheune (Denkmalgeschützt)
  - Nebengebäude
  - Hof (S/O)
-

## Lage

Das Haus liegt im Ortskern von Weilrod-Niederlauken. Weilrod befindet sich mitten im landschaftlich schön gelegenen Taunus zwischen Bad Camberg und Usingen. Es liegt nördlich des Taunuskammes in 210 bis 600 Meter Höhe, die nächst größeren Städte sind Limburg an der Lahn, Wetzlar, Wiesbaden, und Frankfurt am Main, alle ca. 25 bis 35 km entfernt.

Die Gemeinde Weilrod besteht insgesamt aus 13 Ortsteilen und liegt mitten im Naturschutzpark, dem grünen Herzen des Hochtaunus.

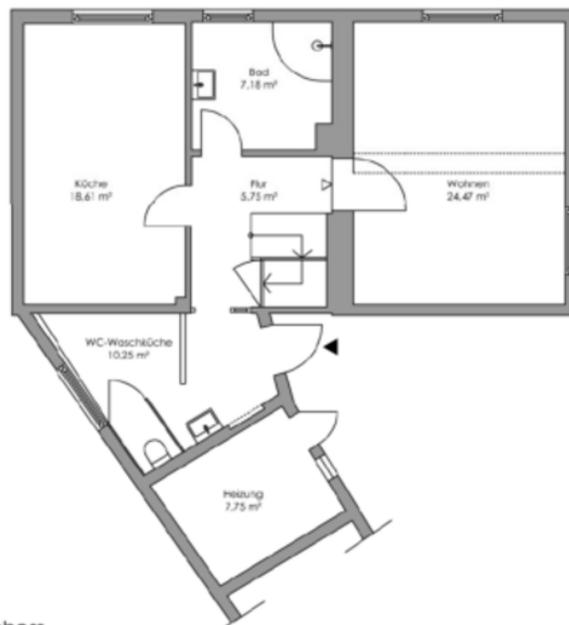
Das Weiltal zieht viele Wanderer und Radfahrer an, so gibt es auch jährlich den Weiltal-Marathon.

Des Weiteren bietet Weilrod eine gute Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten und Grundschule. Auch für sportliche Aktivitäten bestehen hier viele Möglichkeiten, es gibt einen 18-Loch-Golfplatz, Tennisplätze und die Möglichkeit zum Segelfliegen.

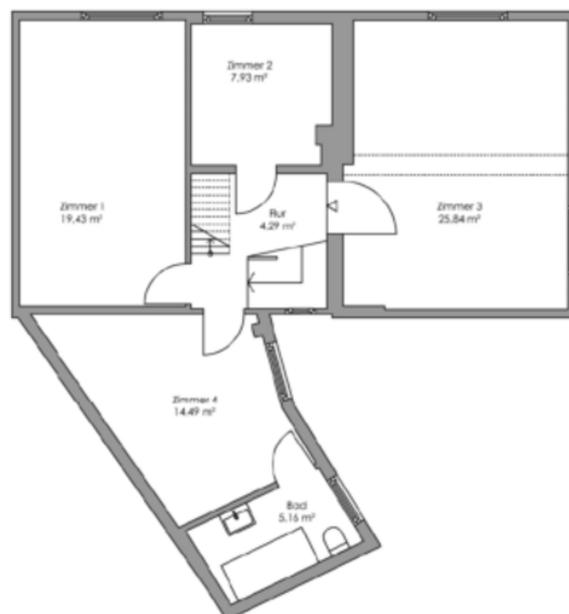
# Grundriss DG.pdf



## Grundriss EG und OG.pdf



Erdgeschoss



Obergeschoss





**CAM03463G0**



**CAM03463G0**



**CAM03463G0**

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Bahnhofstr 2  
61273 Wehrheim

☎ 0611/364-86906  
✉ 0611/364-86999  
✉ hochtaunus@naspaimmobilien.de

---

## Sonstige Angaben

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben. Bei den genannten Größenangaben handelt es sich um Ca.-Werte.

\*\*\*\*\*

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse!

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt.  
Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an!

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Agentur Hochtaunus-Nord, Bahnhofstr 2, 61273, Wehrheim  
Tel.: 0611/364-86906 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: hochtaunus@naspaimmobilien.de

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.  
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Bahnhofstr 2, 61273 Wehrheim, Telefon: 0611/364-86906, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: hochtaunus@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.  
Ende der Widerrufsbelehrung.

## Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:  
Naspä Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Bahnhofstr 2, 61273 Wehrheim, Telefon: 0611/364-86906, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: hochtaunus@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:  
1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;  
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

## Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

## Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde