



Objekt 4-25-012

## Weilrod-Finsterthal: Ein- Zweifamilienhaus für Naturliebhaber!!

<b>Baujahr ca.</b>	1900
<b>Grundstücksfläche</b>	455 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca.</b>	245m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	8
<b>Energieausweis</b>	-V-235,4 kWh/(m <sup>2</sup> a); Öl



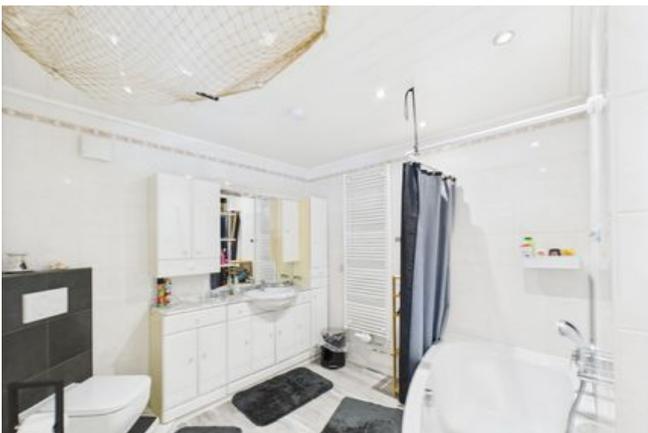
### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Bahnhofstr 2  
61273 Wehrheim

 0611/364-86906

 hochtaunus@naspaimmobilien.de





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1900
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2023
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	8
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 245 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 455 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	46 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	4
<b>Parkplatztyp</b>	Außenstellplatz

**365.000 € \* 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>	235.4 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	G

## Adresse

61276 Weilrod



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Willkommen in diesem charmanten Haus, der alten Schule in Weilrod-Finsterthal, das mit seinem großzügigen Hof, einer privaten Sitzecke hinter dem Haus und zahlreichen Gestaltungsideen jede Menge Möglichkeiten offenlässt.

Hier vereinen sich ländliche Idylle und funktionale Raumaufteilung auf ca. 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu einem besonderen Zuhause, das sowohl Familien als auch Hobbyhandwerker begeistern wird.

Die Immobilie bietet das Potenzial von zwei Wohneinheiten – sei es für Familien, mit Großeltern oder zum vermieten einer der Einheiten.

Konnten wir Ihr Interesse wecken?

Dann senden Sie uns am besten direkt eine Anfrage und fordern unser ausführliches Exposé an. Danach überzeugen Sie sich gerne bei einem Besichtigungstermin vor Ort von der Immobilie!!

## Ausstattung

- Fußböden: Laminat, Fliesen, Parkett
  - Zwei Stromzähler vorhanden
  - Wärmedämmung einer Hausseite (2024)
  - Fenster: 3-fach verglaste Kunststofffenster (2023)
  - Rolläden
  - Einbauküche (EG)
  - Tageslicht-Badezimmer mit Wanne (EG), 2021
  - Tageslicht Duschbad (OG)
  - Einbauchküche (OG)
  - Balkon
  - Keller
  - Werkstatt
  - Waschraum
  - Abstellräume
  - Öl-Zentralheizung (2006-2020)
  - Dachboden/Speicher
  - Steingrill im Hof
  - Hof mit mehreren Kfz.-Stellplätzen
-

## Lage

Die Immobilie befindet sich im ruhigen Ortsteil Finsterthal der Gemeinde Weilrod – idyllisch gelegen im Herzen des Taunus.

Das idyllische Finsterthal gehört zur Gemeinde Weilrod im Herzen des Taunus in Hessen. Die Lage besticht durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung, ideal für alle, die die Natur lieben und dem Trubel entfliehen möchten.

Umgeben von Wäldern und sanften Hügeln bietet Finsterthal eine entspannte Atmosphäre und viel Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien. Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur gut erreichbar: Die nächsten größeren Orte, wie Usingen und Bad Homburg, sind nur wenige Kilometer entfernt und bieten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung. Die Anbindung an die Autobahnen A5 und A66 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Frankfurt, Wiesbaden und in die umliegenden Städte.

Finsterthal ist somit der perfekte Ort für alle, die eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit suchen – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Grünen schätzen.

## Grundriss KG

Kellergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Grundriss EG

Erdgeschoss



# Grundriss OG

Obergeschoss



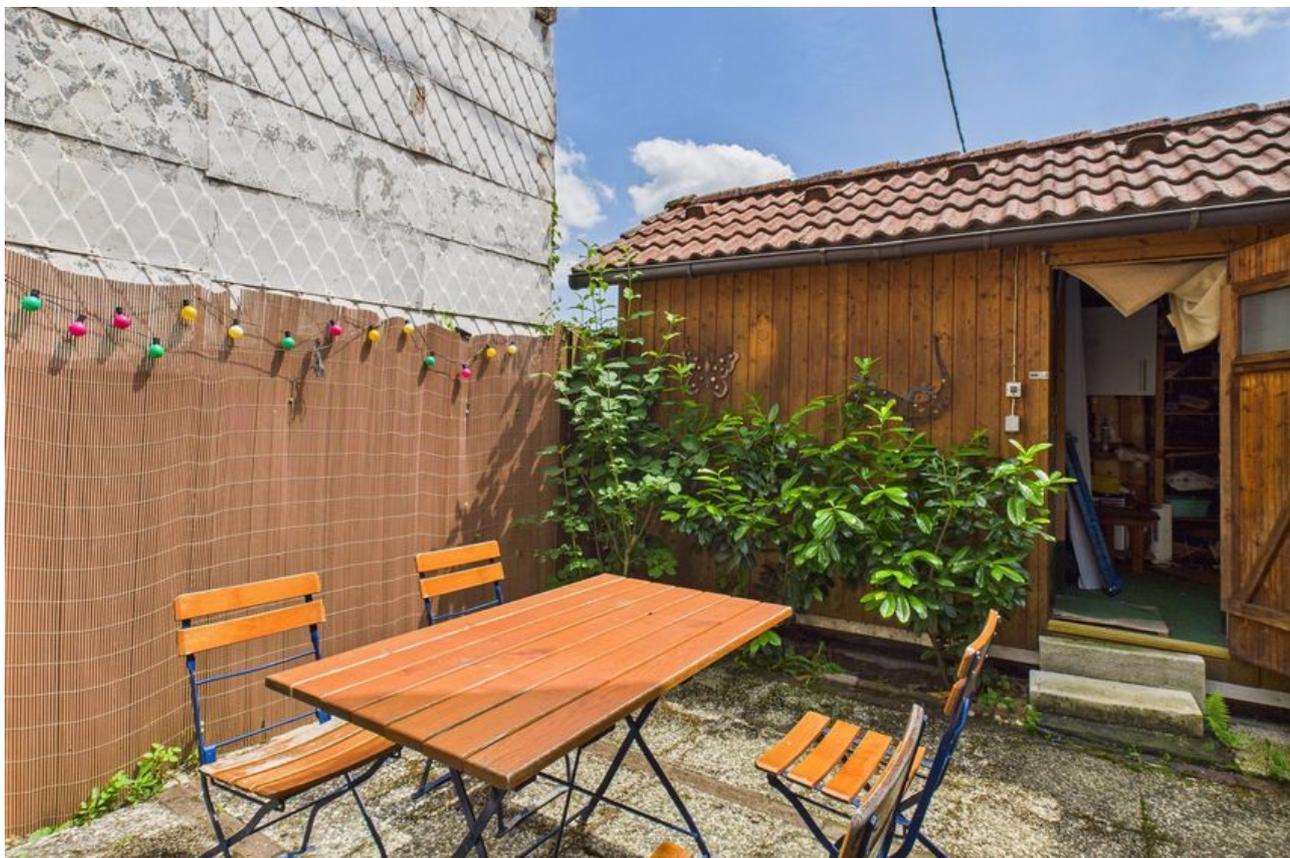
Exposéplan, nicht maßstäblich



**Schlafzimmer 2**



**Wohnzimmer OG**



Sitzecke

## 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 des Verkäufers erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

\*\*\*\*\*

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!

Hinweis: E-Mail-Systeme haben derzeit allgemein häufig Probleme, falsche und richtige E-Mails zu unterscheiden, sodass es vorkommen kann, dass auch unsere E-Mails an Sie in Ihrem Spam-Ordner landen.

Sofern Sie auf eine Antwort von uns warten, bitte auch auf den Spam-Ordner in Ihrem E-Mail-Postfach achten.

\*\*\*\*\*

# 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