

Neubau A+ | Ein perfektes Zusammenspiel vom idyllischen Wohnen & Wellness in der Nähe von Frankfurt

Objekt: MFI10922DT • 61276 Weilrod-Riedelbach
999.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	MFI10922DT
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	61276
Ort	Weilrod-Riedelbach
Wohnfläche	ca. 198 m ²
Nutzfläche	ca. 54 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.273 m ²
Anzahl Gärten	1
Anzahl sep. WC	1
Befeurung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	2 Carports
Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Baujahr	2021
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	25 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	27.09.2031
Baujahr lt. Energieausweis	2021
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kaufpreis	999.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %

Beschreibung

Erleben Sie das perfekte Zusammenspiel von idyllischem Wohnen und Wellness in unmittelbarer Nähe von Frankfurt, Wiesbaden und Bad Homburg. In attraktiver Waldrandlage von Weilrod-Riedelbach befindet sich dieses exklusive Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung der gehobenen Fertighaus-Marke Keitel. Dieses 2021 neu erbaute Einfamilienhaus beeindruckt durch seine elegante Ausstattung, durchdachte Innenarchitektur und die hochwertigen verbauten Materialien. Die lichtdurchfluteten Räume und die farblich abgestimmte Ausstattung schaffen ein harmonisches Wohnambiente. Dieses moderne Haus steht auf einem 1.273 m² großen Hanggrundstück und bietet Ihnen ultimativen Wohnkomfort und Luxus. Ein fortschrittliches Smarthome-System mit integrierter Multiroom-Soundanlage von Sonos, inklusive Poollautsprechern und einer sprachgesteuerte Beleuchtung, ermöglicht Ihnen eine bequeme Bedienung des Hauses. Ein beheizter Außenpool mit Salzwasser, eine Außendusche mit Warmwasser, eine einladende Feuerstelle und eine 90 m² große Terrasse mit atemberaubendem Ausblick laden zudem zum Entspannen und Verweilen ein. Erleben Sie die Freude am Kochen in der hochwertigen offenen Küche der Marke „Ballerina-Küchen“, die mit integrierten maßangefertigten Wandschränken, einem eingebautem Quokker CUBE Wasserhahn und einem Kochfeld der Marke Bora, ausgestattet ist. Mit dem eingebaute Aquarium, sowie mit dem Kamin entsteht eine unvergleichliche Wohnatmosphäre und ein luxuriöses Wohnerlebnis. Der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich, mit einem atemberaubenden Blick lädt zu gemeinsame Augenblicke mit Freunden und Familie ein. Das moderne und in sich stimmige Tageslicht-Gäste-Duschbad und ein versteckter Hauswirtschaftsraum runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Über eine elegante Holzterrasse gelangen Sie in die luxuriöse Wellness-Oase im Dachgeschoss mit bodentiefer Doppel-dusche, einer frei stehenden Badewanne, einer Sauna und einem Doppelwaschtisch.

Lage

Weilrod - Riedelbach, gelegen im Herzen des Taunus und Teil des Naturparks Taunus, ist ein idyllisches Städtchen mit modernen Annehmlichkeiten und damit die perfekte Wahl für Familien mit Kindern, die eine moderne und grüne Umgebung suchen. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Grünflächen und Stadtnähe. Die neue und moderne Max Ernst Schule bietet eine hervorragende Bildungsmöglichkeit für Kinder aller Altersstufen, mit moderner Ausstattung und pädagogischen Konzepten. In der Umgebung gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wandern und Radfahren im Naturpark Taunus, sowie Einkaufsmöglichkeiten für die täglichen Bedürfnisse.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet, mit regelmäßigen Bahnverbindungen nach Frankfurt, Wiesbaden und Bad Homburg. Außerdem ist die Region gut an das Straßennetz angebunden, sodass Sie schnell und einfach mit dem Auto nach Frankfurt, Bad Homburg und

Wiesbaden gelangen können. Kurze Wege, moderne Bildungsmöglichkeiten und eine grüne Umgebung - Weilrod - Riedelbach ist eine ausgezeichnete Wahl für alle, die das Beste aus Stadt und Land möchten.

Ausstattung

Erdgeschoss

- Exklusive Black in Black Küche des Herstellers „Ballerina“
- In der Küchenwand integrierter Durchgang zum Hauswirtschaftsraum
- Bora Induktions-Kochfeld mit Muldenlüfter
- Quooker CUBE Wasserhahn mit integrierter Trinkwasserfunktion - Still & Sprudel
- Hochwertige Einbauschränke - Maßanfertigung
- 180 Liter Einbau Aquarium mit Beleuchtung
- Gemütlicher Kamin
- Maßgefertigtes Stahl-Holzlager im Wohnzimmer
- Modernes Tageslicht Gäste-Duschbad

1. Obergeschoss

- Maßangefertigte Sauna der „Corso Sauna Manufaktur“ mit Glasfront
- Wellness-Badezimmer mit bodentiefer Doppeldusche, Badewanne und Doppelwaschtisch
- Großzügiges Ankleidezimmer mit Tageslicht / Fenster

Außenbereich

- Beheizbarer Salzwasser Außenpool 8 x 4 Meter des Herstellers „Desjovaux“
- Luft-Wasser-Wärmepumpe für den Außenpool „IPS-210 Inverter Premium Silent“
- Integrierte Poollautsprecher des Herstellers „Sonos“
- Warm- & Kaltwasser Außendusche
- Moderner Poolroboter
- Ca. 90 m² großzügige Außenterrasse mit Fernblick
- Gemütliche Feuerstelle im Garten
- Gartenhütte mit Holzlager
- Rasenmäroboter SILENO minimo des Herstellers Gardena
- Regenwasserzisterne - 6200 l inkl. Pumpe und Verrohrung

Allgemein

- Hochwertige und 3-Fach-verglaste Fenster von Roto & Velux
- Eichenparkett & hochwertige Fliesen
- Hoch Energieeffizienz Luft-Wasser-Wärmepumpe des Herstellers „Alpha Innotec“
- VW-Wallbox „ID Charger Pro 11kW“
- Smarthome mit Alexa Sprachsteuerung und Echo Show 15 Smart Display
- Integrierte Sonos Multiroom-Soundanlage
- Sprachsteuerbare Beleuchtung
- Nobilia Einbauküche in der Einliegerwohnung

Sonstige Angaben

Genießen Sie das absolute Wohlfühl in Ihrer eigenen, privaten Sauna. Hier können Sie sich von dem Stress des Alltags erholen und den Körper und Geist entspannen. Die Atmosphäre, gepaart mit den richtigen Temperaturen sorgt für eine tiefgreifende Regeneration und lässt Sie erfrischt und voller Energie in den Alltag zurückkehren.

Erfahren Sie den höchsten Komfort im eigenen Garten. Eine moderne Bewässerungsanlage, ein praktischer Rasenmähroboter und ein Poolroboter sorgen dafür, dass Sie sich um die Pflege Ihres Außenbereichs keine Gedanken machen müssen. Lassen Sie sich von einem makellosen Garten bezaubern und genießen Sie Ihre Freizeit in vollkommener Entspannung.

Eine Einliegerwohnung zum Träumen - nutzen Sie Ihren zusätzlichen Wohnraum zur Kostenreduzierung. Erleben Sie den Vorteil einer eigenen Einliegerwohnung - mit hochwertiger Ausstattung im Badezimmer und in der Küche. Vermieten Sie diese zusätzliche Wohnung und profitieren Sie von einer Kostenreduzierung. Nutzen Sie die Chance auf eine smarte Investition und verwandeln Sie Ihr Zuhause in eine lukrative Einkommensquelle.

Wir weisen freundlich darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich und nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Für die in unserem Exposé genannten Objektangaben / Informationen ist Main Freiraum Immobilien GbR auf die Auskünfte von Verkäufern, Vermietern, Verpächtern, Bauherren, Bauträgern, Behörden, Institutionen, Unternehmen etc. angewiesen. Diese mündlich oder schriftlich an die Main Freiraum Immobilien GbR übermittelten Objektangaben / Informationen sind nicht zwangsläufig durch die Main Freiraum Immobilien GbR auf ihre Richtigkeit und / oder Vollständigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Objektangaben / Informationen übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher uns, Kunden die Objektangaben / Informationen auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen.

Ansichten



Wohnzimmer mit Aussicht



Wohnzimmer mit Kamin I

Weitere Ansichten



Wohnzimmer mit Kamin II



Wohnzimmer mit offener Küche

Weitere Ansichten



Wohn- & Essbereich I



Wohn- & Essbereich II

Weitere Ansichten



Wohn- & Essbereich III



Offene Küche mit Kochinsel I

Weitere Ansichten



Offene Küche mit Kochinsel II



Offene Küche mit Kochinsel III

Weitere Ansichten



Blick aus der Küche



Quooker CUBE Wasserhahn mit Trinkwasserfunktion

Weitere Ansichten



Verborgener Hauswirtschaftsraum in die Küche



Verborgener Hauswirtschaftsraum

Weitere Ansichten



Tageslicht-Gäste-Duschbad



Moderner Waschtisch

Weitere Ansichten



Elegante Holztreppe



Offen geplanter Badbereich I

Weitere Ansichten



Offen geplanter Badbereich II



Offen geplanter Badbereich III

Weitere Ansichten



Offen geplanter Badbereich IV



Offen geplanter Badbereich V

Weitere Ansichten



Anspruchsvoller Doppelwaschtisch

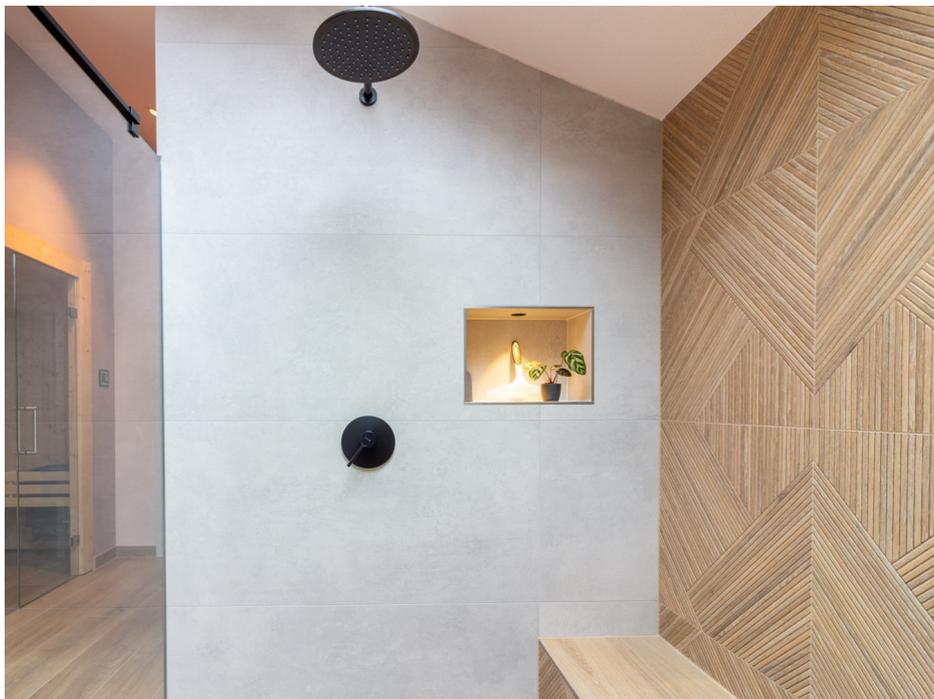


Doppeldusche mit Rain-Shower-Funktion I

Weitere Ansichten



Doppeldusche mit Rain-Shower-Funktion II

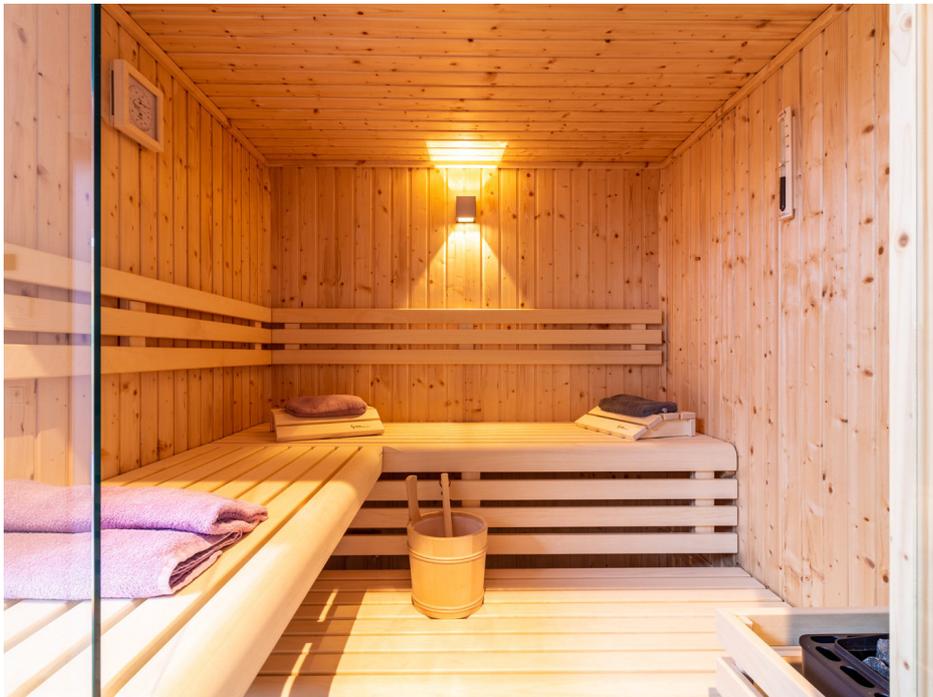


Hochwertige Armaturen

Weitere Ansichten



WC mit stilvollem Design & Bidet



Erholsame Sauna

Weitere Ansichten



Schlafzimmer mit hohen Decken I



Sitzbank im Schlafzimmer mit hohen Decken

Weitere Ansichten



Schlafzimmer mit hohen Decken I



Gemütliche Feuerstelle

Weitere Ansichten



Blick von der Feuerstelle



Abenddämmerung

Weitere Ansichten



Beheizter Salzwasserpool I



Beheizter Salzwasserpool II

Weitere Ansichten



Terrasse mit Fernblick



Hausansicht - Nachts

Weitere Ansichten



Hausansicht - Winter



Einliegerwohnung Wohn- & Essbereich

Weitere Ansichten



Einliegerwohnung - moderne Küche I



Einliegerwohnung - moderne Küche II

Weitere Ansichten



Einliegerwohnung Wohnbereich I



Einliegerwohnung Wohnbereich II

Weitere Ansichten



Einliegerwohnung - Schlafzimmer



Einliegerwohnung - moderne Dusche

Weitere Ansichten



Einliegerwohnung - WC



Einliegerwohnung - Waschbecken

Grundriss



Erdgeschoss



1.OG



Einliegerwohnung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

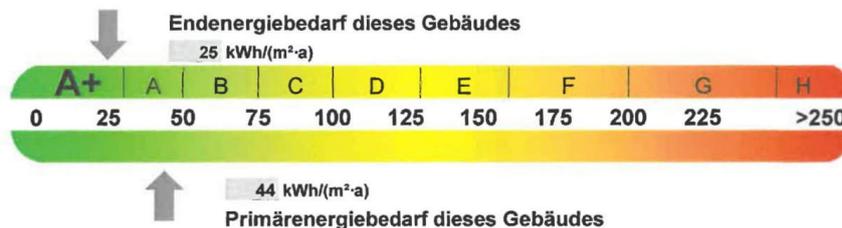
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2021-003804881
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 15 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 44 kWh/(m²-a) Anforderungswert 58 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,31 W/(m²-K) Anforderungswert 0,4 W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

25 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

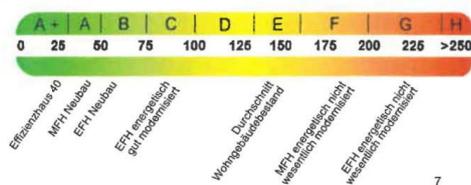
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 49,1 kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0,3 W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

Angabe ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ihr Ansprechpartner

Herr Daniel Traut
Main Freiraum Immobilien GbR
Dornhofstraße
63263 Neu-Isenburg

Telefon: +49 (0)69 - 210 042 01

Fax: +49 (0)69 - 900 18 806

Mobil: +49 (0)176 - 846 09 112

E-Mail: daniel.traut@mainfreiraum.de

Web: www.MainFreiraum.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.