

# TRAUMHAFTER STANDORT MIT BLICK INS WEILTAL - NÄHE FRANKFURT - GROSSES ENTWICKLUNGSPOTENTIAL



61276 Weilrod

Vermietbare Fläche: 1.140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 980.000,00 EUR  
Scout-ID: 128898286  
Objekt-Nr.: 39



#### Ihr Ansprechpartner:

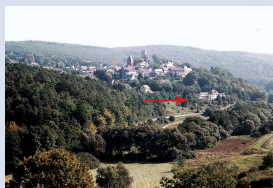
pm-immobilien Petra Meyer  
Petra Meyer  
E-Mail: [info@pm-immobilien.eu](mailto:info@pm-immobilien.eu)  
Tel: +49 6172 1898868  
Mobil: +49 172 5924860  
Web: <http://www.pm-immobilien.eu>

Objektart:	Bürogebäude
Grundstücksfläche:	2.870,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.:	1.140,00 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche ca.:	850,00 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche ca.:	290,00 m <sup>2</sup>
Etage(n):	2
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	203,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1970
Energieeffizienzklasse:	F
Endenergieverbrauch Strom:	64,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergieverbrauch Wärme:	185,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2017
Anzahl der Parkflächen:	46
Personenaufzug:	Ja
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	1 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	10 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	20 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	40 Min.

Provision für Käufer: 5,95 % inkl. der gesetzl. MwSt.

Unsere Angebote sind mit einer Käufercourtage von 5,95 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf die Kaufsumme provisionspflichtig für den Käufer. Es gilt der zum Zeitpunkt des notariellen Kaufvertragsabschlusses gültige Mehrwertsteuersatz. Die Provision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig und an pm-immobilien, Petra Meyer, zu zahlen.

# TRAUMHAFTER STANDORT MIT BLICK INS WEITAL - NÄHE FRANKFURT - GROSSES ENTWICKLUNGSPOTENTIAL



61276 Weilrod

Vermietbare Fläche: 1.140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 980.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Das Kernhaus wurde 1920 errichtet. 1960 erfolgte eine I. Anbau und 1970 ein II. Anbau. Heute umfasst das Gebäude eine Gesamtsumme von BGF: 1.297,13 m<sup>2</sup> und BRI: 3.383,66 m<sup>3</sup>.  
Bisherige Nutzung: Bildungs- und Schulungszentrum  
Weitere Nutzungsmöglichkeiten durch Umbaumaßnahmen nach § 34 - (Randgebiet): Shared Office (Bürogemeinschaft) / Pflegeeinrichtung / Hospiz / Etagenwohnungen / Studentenappartements. Erweiterungsmöglichkeit durch Aufstockung und Anbau bis 2.500 m<sup>2</sup> BGF.  
Für Investoren im Bereich Shared Office eignet sich das ehemalige IT-Schulungszentrum besonders, da die komplette IT-Struktur (Knotenpunkt für Glasfaserverkabelung auf dem Grundstück), große Besprechungsräume, komplette Restaurant-Profiküche inkl. Kühlhaus und Speisesaal mit angrenzender Terrasse, genügend Sanitäreinrichtungen sowie Parkplätze vorhanden sind. Auch Eventveranstaltungen sind hier möglich.  
Office Spaces (Büroräume) ermöglichen ein Corporate Coworking (Unternehmenscoworking) für agile Arbeitsmethoden - ein dynamischer Markt im Wachstum. Die verschiedenen Raumformate können den individuellen Anforderungen, egal ob Projektteam, Start-up, Unternehmen oder Konzernen, angepasst werden. Flexible Arbeitslandschaften fördern Kreativität, Kommunikation und Zusammenarbeit und ermöglichen gleichzeitig hocheffizientes und fokussiertes Arbeiten.

Weitere Umwandlungsmöglichkeiten für Investoren sind der Umbau in Eigentumswohnungen, gegebenenfalls Abriss des Bestandes und Neubau mit Erweiterung größer 2.500 m<sup>2</sup> BGF. Das Grundstück befindet sich in einer Ortsrandlage im Außenbereich gelegen, an einem nach Südwesten geneigten Hang mit einem romantischen Blick ins Weital.  
Der Zuschnitt des bebauten Grundstückes ist unregelmäßig. An Versorgungsleitungen sind Strom-, Wasser- und Telefon- und Internet-Anschluss mit 200 Mbit Datenrate auf dem bebauten Grundstück vorhanden. Ebenfalls befindet sich der Knotenpunkt für Glasfaserleitungen auf dem Grundstück. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über das öffentliche Kanalnetz.  
Der Baugrund besteht im Wesentlichen aus Felsformationen mit lehmiger Deckschicht. Gefahr von Bergbau, Hochwasser oder Bodensenkungsschäden bestehen offensichtlich nicht.

## Ausstattung:

**Bauliche Anlagen:**  
Bei diesem Objekt handelt es sich um ein ehemals als Hotel mit Gaststätte genutztes Gebäude. Ursprünglich bestand der Gebäudekomplex aus einem Hauptgebäude, Baujahr ca. 1920. Es wurde ca. 1960 nördlich des Gebäudes ein Anbau angefügt. Ca. 1970 wurde südlich des Hauptgebäudes ein weiterer Anbau angefügt.  
1991 erhielt das bebaute Grundstück einen neuen Besitzer. Zu diesem Zeitpunkt befand sich das Gebäude im Umbauzustand. Der Vorbesitzer hatte die Absicht, das Gebäude in ein Altenpflegeheim umzubauen. Nach umfassenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 1991/92 wurde das Gebäude bis heute als EDV-Schulungsinstitut genutzt. Das ca. 1920 errichtete Gebäude ist voll unterkellert. Die

angebauten Flügel - links und rechts - sind ohne Keller. Alle Gebäudeteile sind massiv errichtet, die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Das in diesem Bereich vorhandene Dachgeschoß ist ganz ausgebaut. Die Fundamente des Gebäudes bestehen aus Stampfbeton. Der Fußboden des unterkellerten Teiles besteht aus Beton; die Kellerdecke ist massiv ausgebildet. Bei den Geschosdecken handelt es sich zum Teil um Holzbalkendecken (Altbau), sonst um Stahlbeton und Stahlsteindecken. Die Umfassungsmauern bestehen zum Teil aus Ziegelmauerwerk, zum Teil aus Hohlblock-Steinmauerwerk. Die Außenwände des Kellergeschosses sind Mischmauerwerk (Ziegel/ Naturstein). Die Fassaden sind verputzt und weiß angelegt, die Fenster besitzen eine blaue Farbeinfassung. Das Dach des Altbaus ist als Mansardendach mit einer Biberschwanzdoppeldeckung ausgebildet. Im Bereich der Anbauten bestehen Flachdächer mit bitumiger Abdeckung. Das Gebäude hat zwei mit Ziegelsteinen gemauerte Schornsteine. An einen Schornstein ist der im Keller vorhandene gasbetriebene Heizkessel (Baujahr 1991) angeschlossen, der andere Schornstein ist durch die Küchenentlüftung belegt.

Die alte Holzterrasse des Haupthauses ist 1992 durch eine massive Eichenholzterrasse, die vom Erdgeschoß bis zum Dachgeschoß führt, ersetzt worden. Die anderen Treppen sind massiv und mit Fliesen belegt. Zum Spitzboden führt vom Dachgeschoß des Haupthauses aus eine Einschubterrasse aus Holz. Schall- und Wärmeschutz entsprechen dem Baustandard von 1992. Die gesamte Heiz- und Elektrotechnik wurde ebenfalls im Jahre 1992 erneuert.

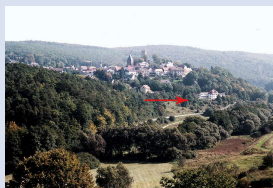
### Außenanlagen:

Entlang der vorbeiführenden Seitenstraße ist das Gebäude aufgrund der Hanglage mit Stützmauern versehen. Die Stützmauern bestehen zum einen Teil aus Felssteinen - trocken verlegt, zum anderen Teil aus Ortbeton - verputzt. Die dahinterliegenden Grundstücksteile sind gärtnerisch angelegt. Links neben dem Gebäude befinden sich 7 Stellplätze. Rechts neben der Fläche dieses Parkplatzes befindet sich ein mit Waschbetonsteinen befestigter Weg, der entlang einer gepflegten Rasenfläche zum Haupteingang führt. Rechts neben dem Gebäude schließt sich eine große Terrasse an, die mit Betonsteinen belegt ist. Zur südwestlich gelegenen Straße, die ca. 4m tiefer liegt, ist die Terrasse begrenzt durch eine Bruchsteinmauer, nord- und südöstlich der Terrasse schließt Hochwald direkt an die Grundstücksgrenze an. Zwischen Terrasse und Straße befindet sich ein weiterer Parkplatz mit ca. 10 Stellplätzen. Parallel zur Straße, in einem Aufstellwinkel von 90° sind hier noch einmal 9 Stellplätze angeordnet, deren Oberfläche asphaltiert ist. Das Gelände fällt ca. 10 m ab bis zur Landesstraße L3025. Der Hang ist bepflanzt mit immergrünen und laubabwerfenden Bäumen und Sträuchern. Ein gepflegter Wiesenweg führt serpentin förmig bis hinunter an die Landesstraße. Auf einem Plateau befindet sich hier direkt an der Straße ein weiterer Parkplatz mit Schotterterrassen befestigt- für ca. 20 Fahrzeuge.

## Lage:

Weilrod ist eine Gemeinde im Hochtaunuskreis mitten im Herzen von Hessen. Die Gemeinde Weilrod umfasst 13 Ortsteile mit ca. 6.500 Einwohnern auf 72 Quadratkilometern, davon bestehen

# TRAUMHAFTER STANDORT MIT BLICK INS WEILTAL - NÄHE FRANKFURT - GROSSES ENTWICKLUNGSPOTENTIAL



61276 Weilrod

Vermietbare Fläche: 1.140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 980.000,00 EUR

6.500 Einwohnern auf 72 Quadratkilometern, davon bestehen etwa 4.000 Hektar aus Wald. Die ländlich geprägte Region gehört zum wirtschaftsstarke Ballungsraum Frankfurt – Rhein/Main.

Weilrod liegt im Weiltal nördlich des Taunuskammes in 210 bis 600 Metern Höhe. Nächste größere Städte sind Limburg an der Lahn (22 km) im Westen, Wetzlar (25 km) im Norden, Wiesbaden (31 km) im Süden, Bad Homburg v.d.H. (22 km) im Osten und Frankfurt a. M. (33 km) im Südosten. Oder die mittleren Städte Bad Camberg (12 km) und Idstein sowie Hochschule Frisenius Idstein für Studenten (15 km) und Niedernhausen (17 km).

Die zentrale Lage und optimale Verkehrsanbindung Weilrods durch die Bundesstraßen B 275 und B 456 zu den Autobahnen A 3, A 5 und A 661 sowie die Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main sowie zu den Städten Frankfurt am Main, Bad Homburg, Mainz, Wiesbaden, Limburg an der Lahn und Wetzlar tragen wesentlich zur Standortattraktivität bei.

Autobahnanbindungen:

BAB A3 - Frankfurt-Köln, Abfahrten Bad Camberg und Idstein, (ca. 20 Autominuten)

BAB A5 - Frankfurt-Kasel, Abfahrt Ober-Mörlen, 20 Autominuten, B275 (ca. 25 Autominuten)

Darüber hinaus verbinden zahlreiche Busse Weilrod mit den Städten im Vordertaunus und der Stadt Frankfurt am Main – alle Ziele sind gut erreichbar.

Weilrod bietet eine attraktive Lage, malerische Natur, touristische Anziehungspunkte, moderne Infrastruktur inmitten des Naturparks Hochtaunus mit seinen vielfältigen Möglichkeiten zum Leben, Arbeiten und Erholen. Für junge Familien finden sich hervorragende Wohnmöglichkeiten, ebenso für ältere Mitbürger und Senioren.

Da sich die Arbeitswelt zunehmend verändert, siehe Home-Office in Coronazeiten, bietet sich für Selbständige das Bürogemeinschaftsmodell Shared Office im Taunus, in besonderer landschaftlich attraktiver Lage mit Blick auf das Schloss Weilrod an.

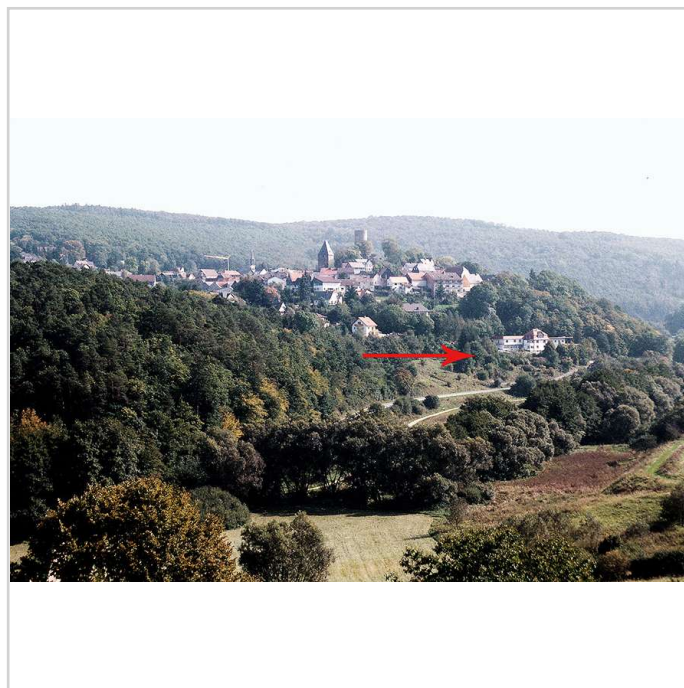
Für Kinder und Schüler besteht ein vorbildliches Angebot an Horten, Kindergärten, Schulen und sonstigen sozialen Einrichtungen. Zwei neu gebaute Grundschulen mit angeschlossener Hortbetreuung in Rod an der Weil und in Riedelbach schaffen die Grundlage dafür, dass die Schüler anschließend die Max-Ernst-Schule in Riedelbach – eine Haupt- und Realschule mit künstlerischem Schwerpunkt, modern und ganztagig konzipiert – besuchen können. Das nächste Gymnasium befindet sich in der ca. 10 km entfernten Stadt Usingen.

Weilrod bietet mehr als 200 Kindergärten- und Hortplätze – auch für Kinder mit Behinderung. Auch für ärztliche und medizinische Versorgung ist bestens gesorgt. Auch die Infrastruktur für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie ist in Weilrod hervorragend. Zwei große Lebensmittelmärkte in Riedelbach und Rod an der Weil sichern die Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs. In ca. 1000 m Entfernung befindet sich der Golfclub Taunus Weilrod.

Erstanfragen bitte ausschließlich per E-Mail mit vollständig ausgefüllten Kontaktdaten.

Gemäß Mandat (qualifizierter Alleinauftrag) können wir nur seriöse Anfragen unter Angabe vollständiger Kontaktdaten beantworten. Eine Besichtigung kann jederzeit nach Rücksprache vereinbart werden. Alle Angaben zur Liegenschaft sind vom Eigentümer. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Unsere Informationen über die Vertragsangelegenheit sind vertraulich und nur für Sie bestimmt. Die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Für den Fall der Weitergabe und den Ankauf/die Anmietung durch den dritten sind Sie ebenfalls provisionsverpflichtet.



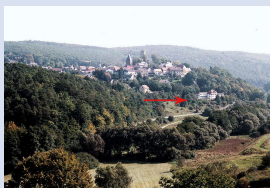
Makrolage

## Sonstiges:

Bei Abriss des Gebäudes und Neubau können größer 2.500 m<sup>2</sup> BGF erzielt werden.



# TRAUMHAFTER STANDORT MIT BLICK INS WEILTAL - NÄHE FRANKFURT - GROSSES ENTWICKLUNGSPOTENTIAL



61276 Weilrod

Vermietbare Fläche: 1.140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 980.000,00 EUR



Grundstück mit Bestandsgebäude



Ansicht 1



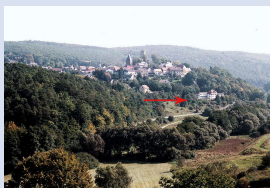
Ansicht 2



Bestandsgebäude

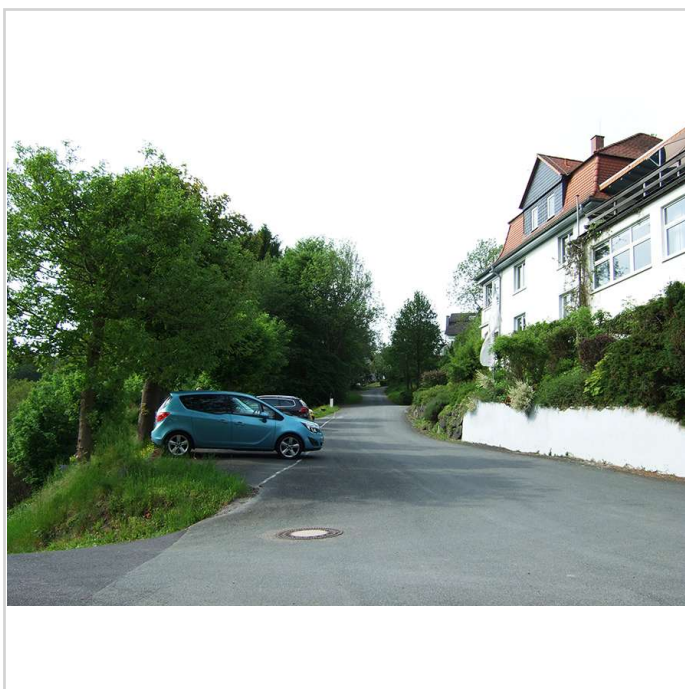


# TRAUMHAFTER STANDORT MIT BLICK INS WEILTAL - NÄHE FRANKFURT - GROSSES ENTWICKLUNGSPOTENTIAL



61276 Weilrod

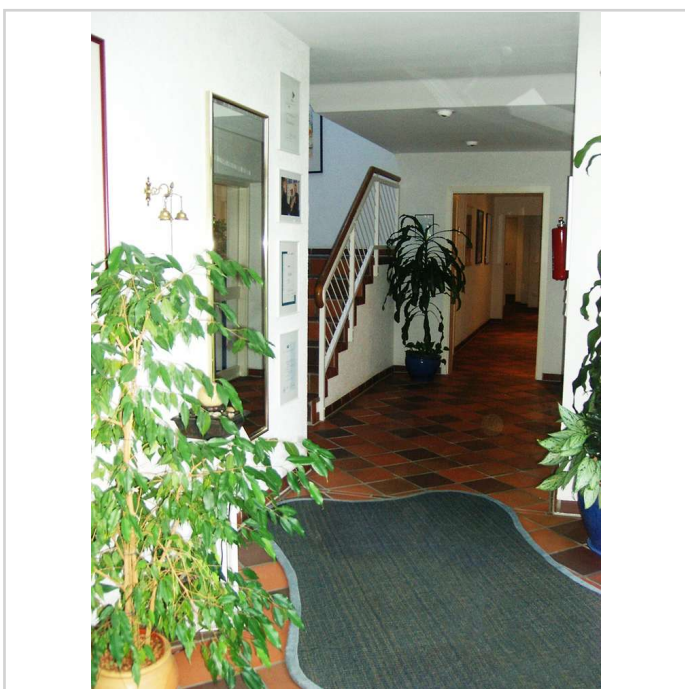
Vermietbare Fläche: 1.140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 980.000,00 EUR



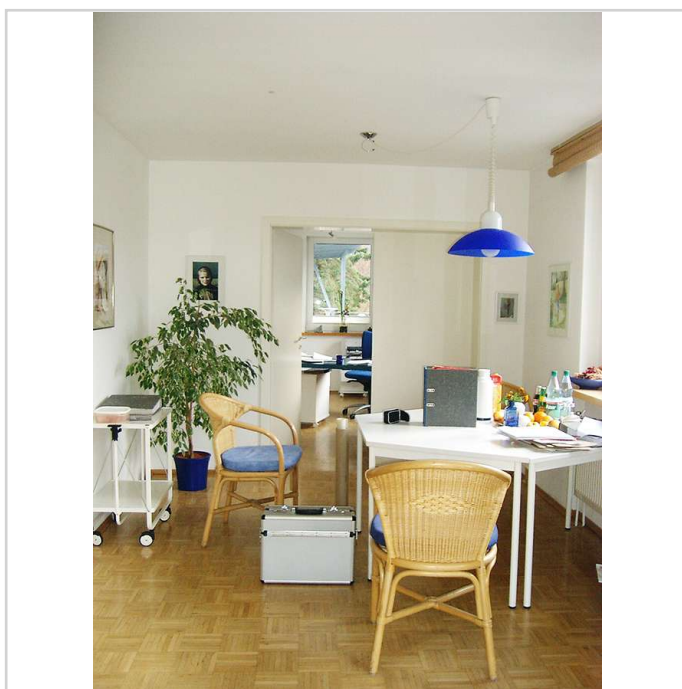
Zufahrt



Zufahrt von Weilst.-Abzweig B



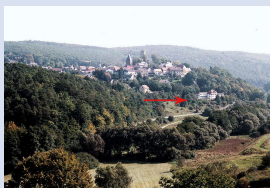
Eingang-Flur



Arbeitsplatz Bsp.1

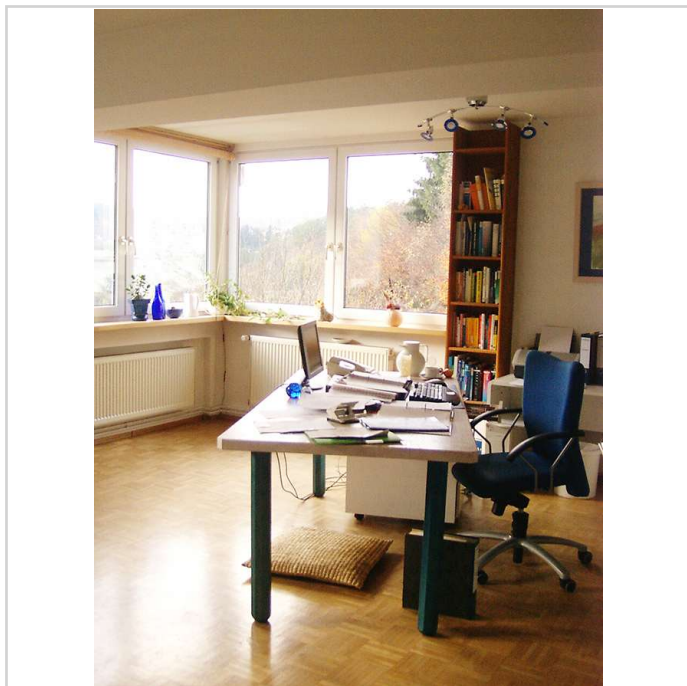


# TRAUMHAFTER STANDORT MIT BLICK INS WEILTAL - NÄHE FRANKFURT - GROSSES ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

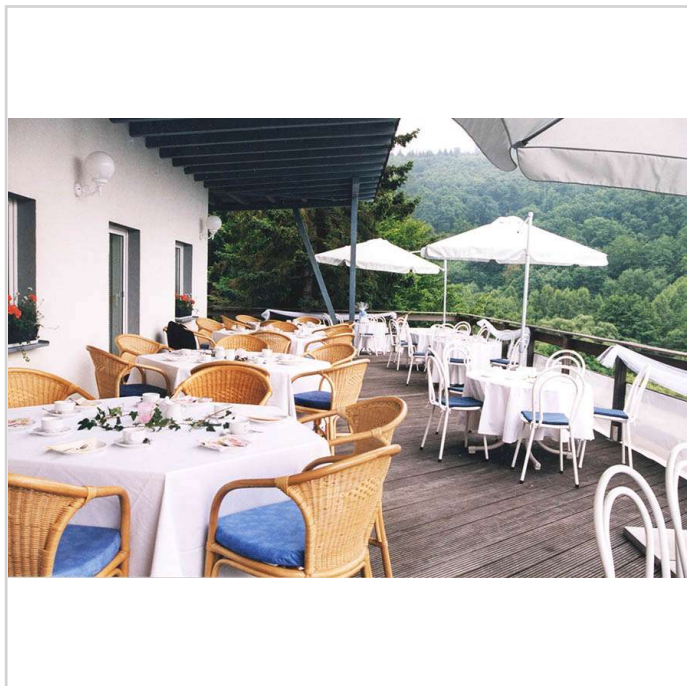


61276 Weilrod

Vermietbare Fläche: 1.140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 980.000,00 EUR



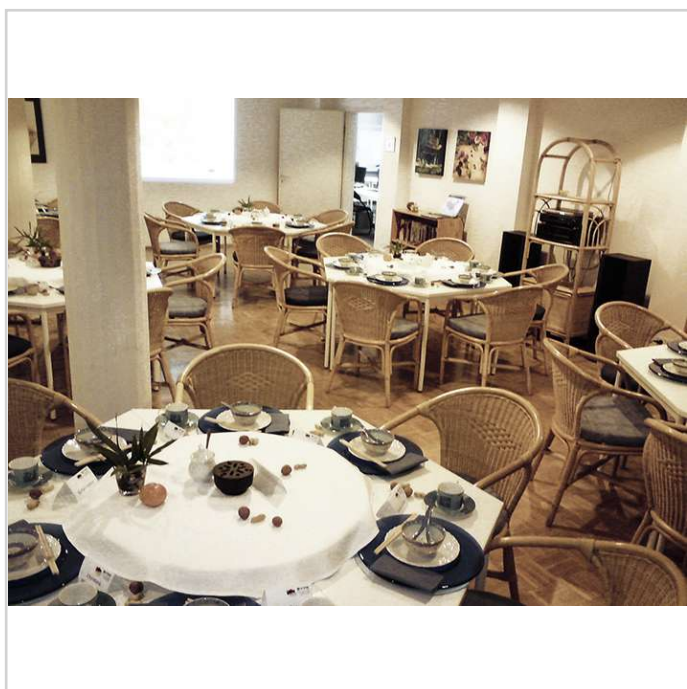
Arbeitsplatz Bsp.2



Dachterrasse

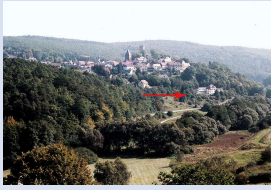


Aussenterrasse



Cafeteria

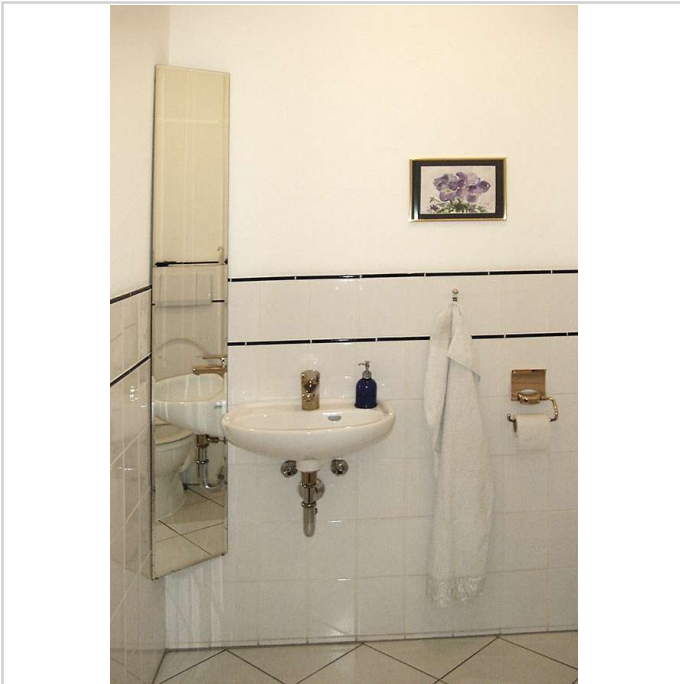
# TRAUMHAFTER STANDORT MIT BLICK INS WEILTAL - NÄHE FRANKFURT - GROSSES ENTWICKLUNGSPOTENTIAL



61276 Weilrod

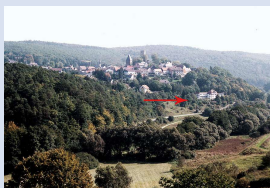
Vermietbare Fläche: 1.140,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 980.000,00 EUR



Sanitaer

# TRAUMHAFTER STANDORT MIT BLICK INS WEILTAL - NÄHE FRANKFURT - GROSSES ENTWICKLUNGSPOTENTIAL



61276 Weilrod

Vermietbare Fläche: 1.140,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 980.000,00 EUR

