

Wehrheim

Idyllisch im Grünen - Schöne DHH mit originellem Schnitt , EBK, Garten, Garage und Stellplatz

CODICE OGGETTO: 25141009a



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 398 m²

CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25141009a
Superficie netta	ca. 166 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	15.10.2025
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 65 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.12.2026
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	181.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

La proprietà



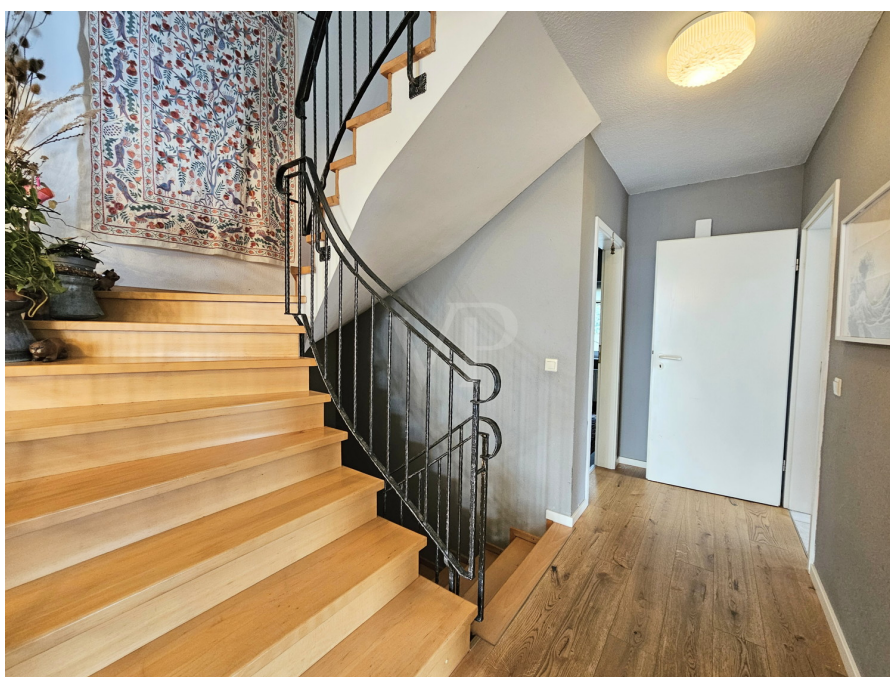
CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

La proprietà

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

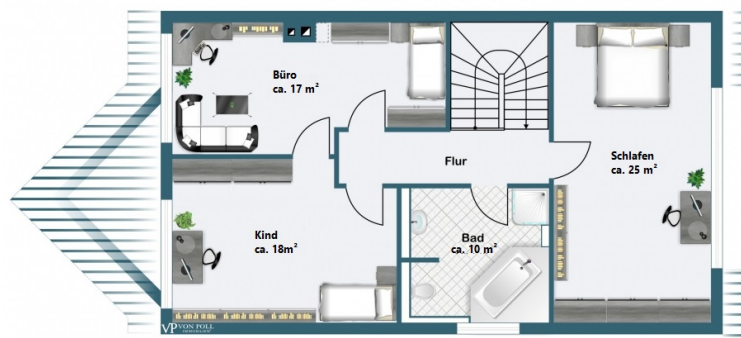
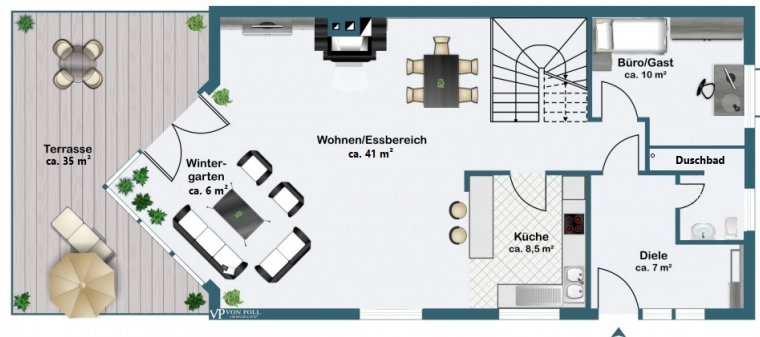
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

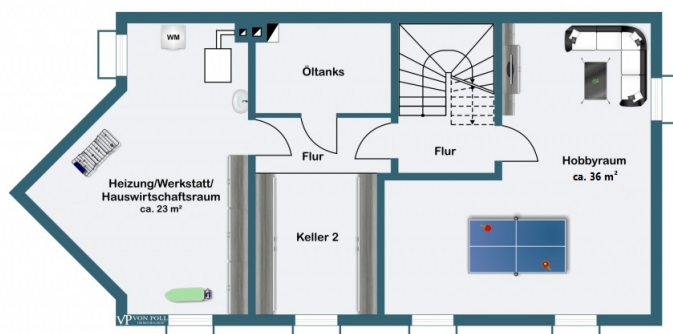
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

Una prima impressione

Diese originell geschnittene und massiv gebaute Doppelhaushälfte befindet sich in in idyllischer, beliebter Wohnlage von Pfaffenwiesbach, ideal für Familien, die ihre Kinder behütet aufwachsen lassen möchten. Die Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus Wohnen im Grünen und kurzen Fahrtwegen zu relevanter Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten und ist somit ideal geeignet für junge Familien oder auch Paare mit gehobenem Platzanspruch. Sowohl das Wehrheimer als auch das Usinger Zentrum sind in 5-10 Fahrminuten erreichbar. Für Kinder ist die Busanbindung ideal, um zur Schule zu gelangen. 2018 wurden die Küche, der Boden im Wohn-Essbereich und das Gäste-Duschbad im Erdgeschoss erneuert. Auf zwei Ebenen bietet dieses gepflegte und voll unterkellerte Haus neben dem geräumigen Wohn-Essbereich insgesamt vier Schlafzimmer und zwei Bäder. Das Erdgeschoss begeistert durch einen ca. 50m² großen Wohn-/Essbereich, der mit großem, bodentief verglasten Erker über die gesamte Hausbreite besticht. Der Kamin, die offene Küche sowie Zugang zu Terrasse und Garten unterstreichen die behagliche Atmosphäre. Wohnbereich und Küche sind von außen quasi nicht einsehbar, wodurch Sie hier maximale Privatsphäre genießen. Highlight des Obergeschosses ist das circa 25m² große Elternschlafzimmer mit großen Fensterflächen. Hier und in den beiden anderen großzügigen Räumen, die sich perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, begeistert vor allem die Helligkeit der Zimmer, wie auch der Fernblick aus den beiden Kinder-/Arbeitszimmern. Das geräumige Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und separater Dusche ist funktional gestaltet. Im Untergeschoss wird das Platzangebot durch einen großzügigen, wohnlich ausgebauten Hobbyraum ergänzt. Weitere Nutzfläche findet sich in den zugehörigen Kellerräumen sowie dem Dachboden. Der kleine Garten ist leicht zu pflegen und bietet neben einem Außengrill auch einen kleinen Teich. Ein nicht unerheblicher Teil der Grundstücksfläche wurde für den Bau einer Garage und zur Realisierung von 2 Stellplätzen genutzt. Das Haus kann nach Absprache übernommen werden.

CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

Dettagli dei servizi

- großer überdachter Eingangsbereich mit Platz für Fahrräder und Kinderwagen
- offene Einbauküche
- neuwertiges Gäste-Duschbad im Erdgeschoss
- offener Wohn- und Essbereich mit Kamin, Erker und Zugang zur Terrasse
- Holzboden in Wohn- und Essbereich
- 2-fach verglaste Kunststofffenster, teilweise mit manuellen Rollläden versehen
- Fußbodenheizung in Wohnbereich und Küche
- 3 Schlafzimmer und Bad auf einer Ebene im Obergeschoss
- voll unterkellert - mit großem Hobbyraum
- große Terrasse
- Außengrill und kleiner Gartenteich
- Markise
- Zisterne für Gartenbewässerung
- Garage und mehrere Stellplätze

CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Wehrheim ist die nächstgelegene Hochtaunusgemeinde nach der Saalburg, nur circa 10km von Bad Homburg und circa 25km von der Rhein-Main-Metropole Frankfurt entfernt. Wehrheim gliedert sich in die vier Ortsteile Wehrheim, Obernhain, Pfaffenwiesbach und Friedrichsthal. Nachbarorte sind Bad Homburg, Usingen, Neu-Anspach und Rosbach. Trotz seiner idyllischen Lage am Nordhang des Taunuskamms verfügt Wehrheim durch seine Nähe zur A5 und A661 sowie durch zwei Taunusbahn-Haltestellen über eine schnelle Anbindung in alle Himmelsrichtungen. Wehrheims Infrastruktur lässt, nicht zuletzt durch die überaus gelungene Neugestaltung der Wehrheimer Mitte, keine Wünsche offen. Attraktive Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und eine Grundschule gibt es vor Ort. Überregional bekannte Ausflugsziele wie beispielsweise Saalburg, Lochmühle und Hessenpark befinden sich in der unmittelbaren Nähe. Der Ortsteil Pfaffenwiesbach grenzt an den zentralen Ortsteil Wehrheim und bietet gleichzeitig eine optimale, direkte Anbindung an das Zentrum von Usingen mit all seinen schulischen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Wander- und Fahrradwege führen an Pfaffenwiesbach vorbei.

CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2026. Endenergieverbrauch beträgt 181.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODICE OGGETTO: 25141009a - 61273 Wehrheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com