

Wehrheim - Obernhain

Wohnen wie im Urlaub - Holzhaus in Premiumlage mit Einbauküche, Garten und Carport

Objektnummer: 26141006a



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 629 m²

Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Auf einen Blick

Objektnummer	26141006a	Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 198 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.06.2026	Modernisierung / Sanierung	2025
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Holz
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 28 m ²
Baujahr	2008	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	84.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	12.04.2032	Energieeffizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Oberhain

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

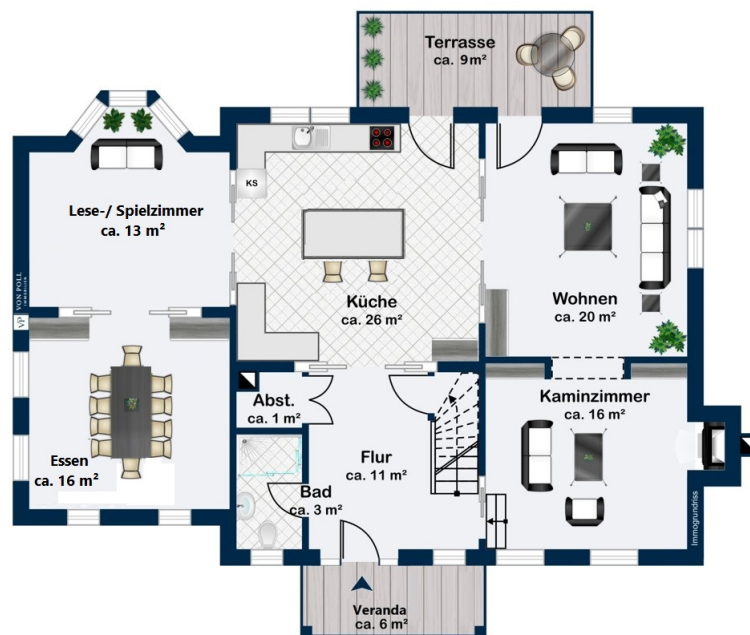
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

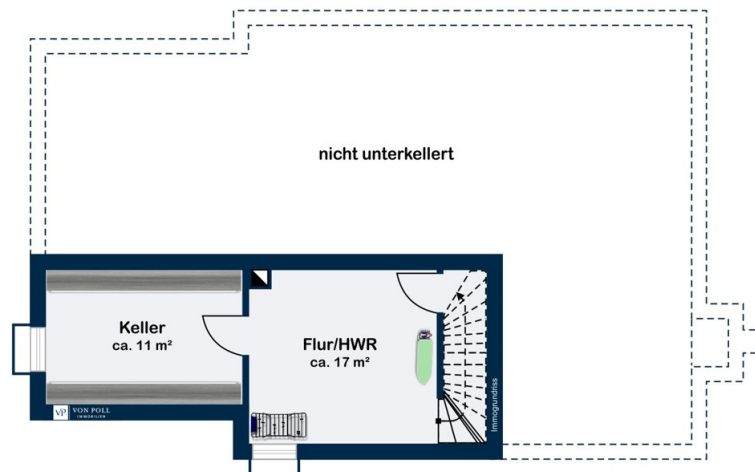
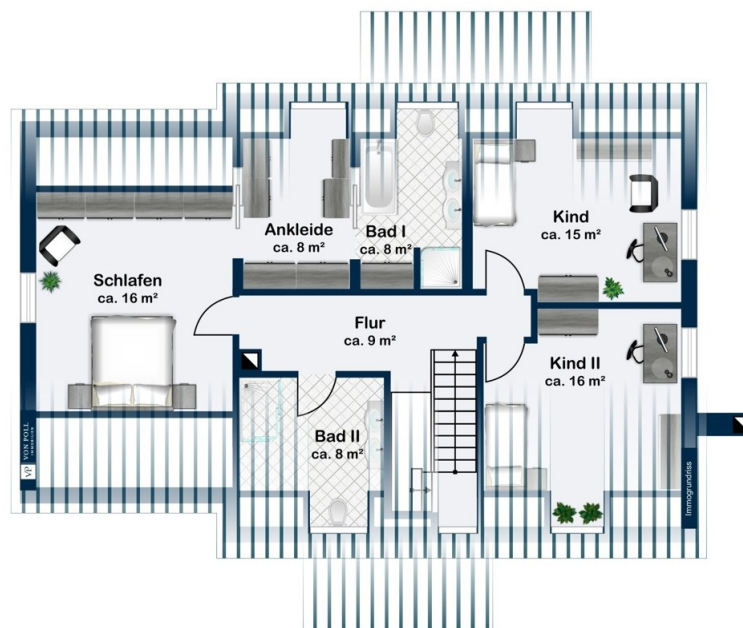
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten dieses außergewöhnlichen Hauses spüren Sie den Wohlfühlfaktor und besonderen Charme, der sich durch das ganz Haus fortsetzt. Die besondere Lage, Helligkeit im Haus, wertige Materialien und viel Platz für die Familie sprechen für dieses stilvolle Einfamilienhaus - in Bestlage von Obernhain.

Das amerikanische Holzhaus wurde im Jahr 2008 errichtet und sowohl innen als auch außen mit viel Liebe zum Detail architektonisch stimmig umgesetzt. Hier vereinen sich Wohnkomfort, Qualität und zeitlose Eleganz auf besondere Weise.

Die familienfreundliche Umgebung sowie der großzügige Grundriss machen dieses Anwesen ideal für Familien mit Kindern. Gleichzeitig bietet das Haus auch Paaren mit gehobenem Platzanspruch oder Tierliebhabern ein perfektes Zuhause mit viel Raum zur individuellen Entfaltung. Der neu verlegte Glasfaseranschluss ermöglicht schnelles Internet im Home Office.

Nur wenige Schritte- und Sie sind mitten in der schönen Taunusnatur. Ob Wandern, Radfahren oder einfach nur die Natur genießen: hier beginnt Ihr Freizeitparadies fast direkt vor der Haustür. Verschiedenste Freizeitmöglichkeiten (wie bspw. Tennis, Reiten, Segelfliegen etc.) und die kurze Fahrtzeit nach Bad Homburg oder Frankfurt werden Sie schnell vom Standort Obernhain überzeugen.

Auf zwei Wohnebenen plus Kellergeschoss und Dachgeschoss stehen vielfältig nutzbare Räumlichkeiten zur Verfügung.

Bereits die großzügige Diele im Erdgeschoss vermittelt ein einladendes Wohngefühl, das sich in der angrenzenden, hellen Wohnküche fortsetzt. Doppelflügelige Schiebetüren öffnen sich sowohl zum lichtdurchfluteten

Spielzimmer mit Erker als auch zum Wohnzimmer und schaffen eine harmonische Verbindung der Wohnbereiche sowie der Terrasse und dem Garten. Ergänzend gibt es im Erdgeschoss ein behagliches Kaminzimmer und ein separates Esszimmer sowie ein Gästeduschbad.

Besonders hervorzuheben sind hier der schöne Holzfußboden, der sich durch alle Räume zieht, sowie die vor kurzem neu eingebaute Küche mit einer Arbeitsplatte aus Naturstein.

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz zum Spielen für Kinder sowie eine weitere Terrasse – ideal für Grillabende und gesellige Stunden mit Freunden und Familie.

Im Obergeschoss stehen neben dem Elternschlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite zwei weitere Schlafzimmer und ein weiteres Bad zur Verfügung. Das gesamte Haus präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten, ansprechenden und sofort beziehbaren Zustand.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlich viel Stauraum.

Ein Carport sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz runden das Angebot ab. Dieses ganz besondere Haus könnte schon ab Juni diesen Jahres Ihr neues Heim sein.

Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Ausstattung und Details

- neue, geräumige Landhausküche mit Natursteinarbeitsplatte, Gasherd und Side-by-Side-Kühlschrank
- Erkerzimmer mit beheizter Sitzbank im Erdgeschoss, aktuell als Spielzimmer genutzt
- gemütliches Kaminzimmer im Erdgeschoss
- in den Wohnbereichen und der Küche im Erdgeschoss Landhausdiele (Europäische Eiche antik)
- 2-fach verglaste amerikanische Schiebefenster in klassischer Sprossenoptik mit durchgehender Leiste (sog. Double-Hung-Ausführung)
- elektrische Rollläden im gesamten Erdgeschoss
- Fenster und Türen mit integrierter UV-Schutzverglasung
- doppelflügelige Kassettschiebetüren zwischen den einzelnen Räumen im Erdgeschoss sowie doppelflügelige Glasschiebetür zwischen Diele und Küche
- mehrere wertige Einbauschränke
- Gäste-Duschbad und WC mit Natursteinmosaik im Erdgeschoss
- Schiffsbodenparkett Eiche in den Schlaf-/Wohnräumen im Obergeschoss
- Elternschlafzimmer mit Ankleide und Bad en suite im Obergeschoss
- weiteres (Kinder-)Bad mit Dusche
- ca. 9m² große Veranda
- weitere ca. 35m² große Steinterrasse im Garten
- 3,5m³ große Zisterne mit Regenwassernutzungsanlage; derzeit für WC-Spülung und Waschmaschine genutzt
- viel zusätzliche Staufläche im Dachgeschoss
- hochwertige Dachziegeleindeckung in langlebiger Sinterqualität
- Keller in weißer Wanne

Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Alles zum Standort

Die Gemeinde Wehrheim ist die nächstgelegene Hochtaunusgemeinde nach der Saalburg, nur circa 10 km von Bad Homburg und circa 25 km 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.

Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Oberhain

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26141006a - 61273 Wehrheim - Obernhain

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen

Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0

E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com