

Wehrheim

Top-Lage im Wehrheimer Zentrum: Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garage & schönem Garten

Objektnummer: 26141024



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 336 m²

Objektnummer: 26141024 - 61273 Wehrheim

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

Objektnummer: 26141024 - 61273 Wehrheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26141024
Wohnfläche	ca. 164 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 113 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26141024 - 61273 Wehrheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	118.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.07.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26141024 - 61273 Wehrheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26141024 - 61273 Wehrheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26141024 - 61273 Wehrheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26141024 - 61273 Wehrheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26141024 - 61273 Wehrheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26141024 - 61273 Wehrheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26141024 - 61273 Wehrheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26141024 - 61273 Wehrheim

Die Immobilie

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



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

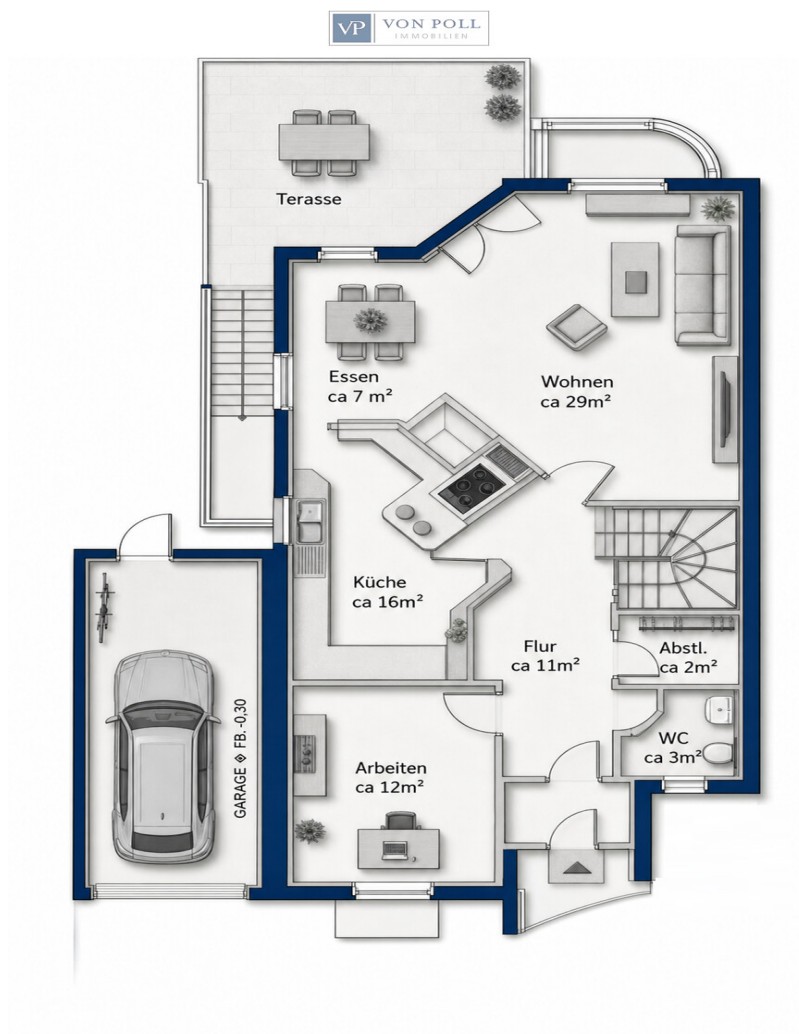
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

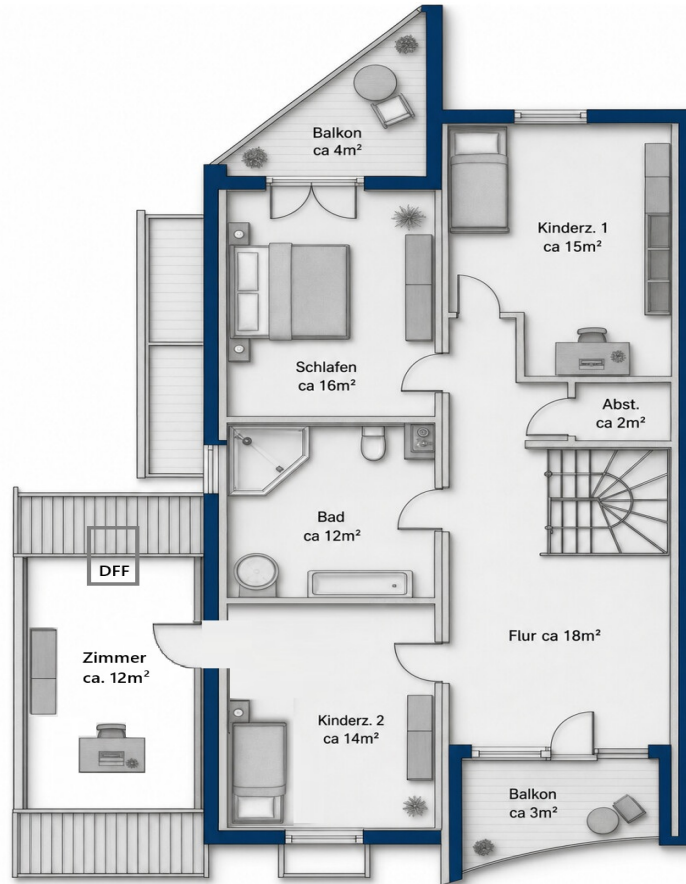
T.: 06081 - 96 53 02 0

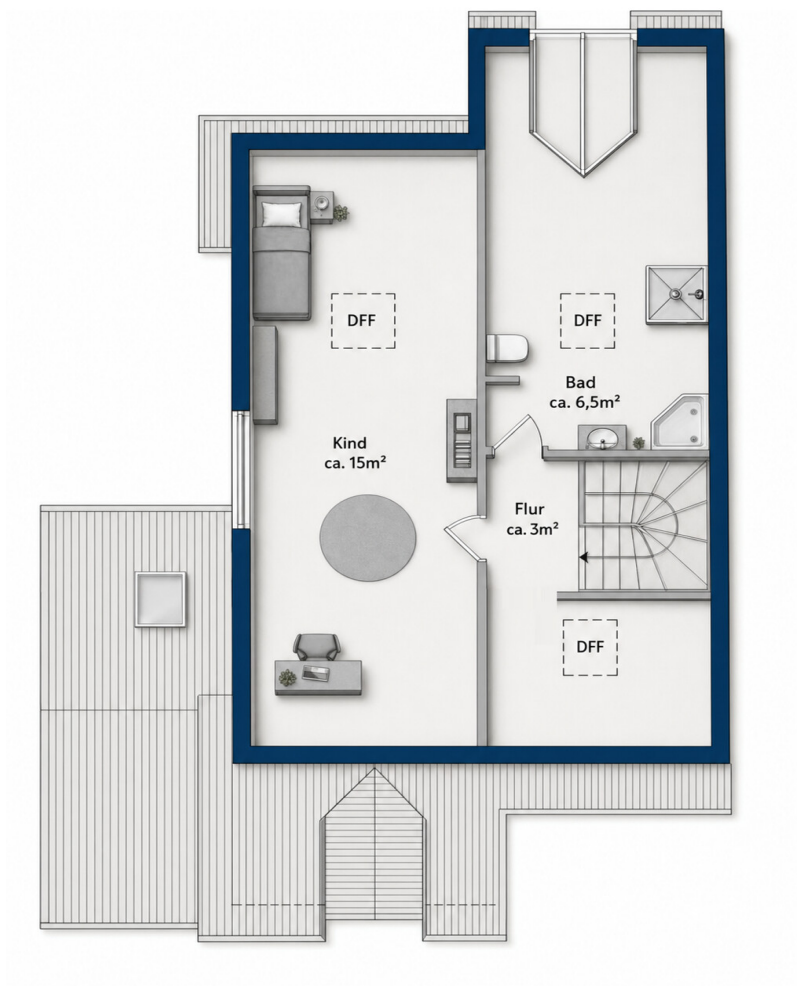
Partner-Shop Hochttaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | www.von-poll.com/hochtaunus

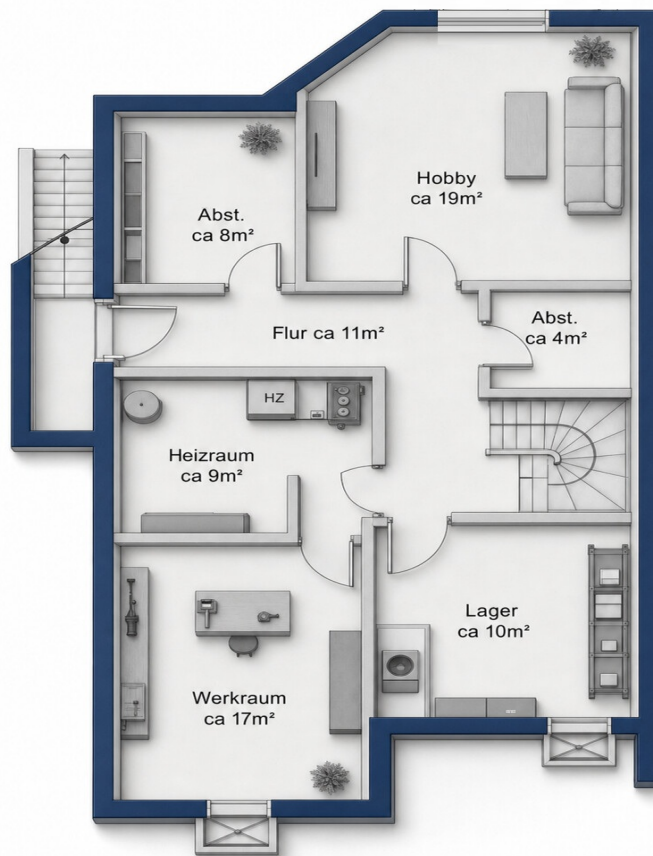
Objektnummer: 26141024 - 61273 Wehrheim

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: 26141024 - 61273 Wehrheim

Ein erster Eindruck

In einer beliebten und überaus familienfreundlichen Wohnlage von Wehrheim, nur wenige Gehminuten vom Feldrand entfernt, präsentiert sich diese großzügig dimensionierte Doppelhaushälfte. Mit einer Wohnfläche von ca. 164 m² sowie einer zusätzlich wohnlich ausgebauten Fläche im Dachgeschoss von ca. 34 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Der durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume, während die Fußbodenheizung in weiten Teilen des Hauses den Wohnkomfort unterstreicht. Eine Einbauküche, der gemütliche Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten sowie zwei Balkone bieten beste Voraussetzungen, um das Haus nach den eigenen Vorstellungen in ein modernes Zuhause zu verwandeln.

Das vollständig unterkellerte Haus verfügt über einen separaten Außenzugang und bietet somit zusätzliche Nutzfläche, die vielseitig verwendbar ist. Eine Garage sowie zwei Außenstellplätze runden das Platzangebot komfortabel ab.

Die Immobilie befindet sich überwiegend im ursprünglichen Ausstattungszustand der 90er Jahre und bietet damit die ideale Basis für Käufer, die ihre persönlichen Wohnideen und zeitgemäßen Komfort verwirklichen möchten.

Die Lage überzeugt insbesondere durch ihre Familienfreundlichkeit und die unmittelbare Nähe zur Natur. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren beginnen praktisch direkt vor der Haustür, während Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, eine Grundschule sowie die Infrastruktur des täglichen Bedarfs bequem fußläufig erreichbar sind.

Eine Immobilie mit familiengerechtem Grundriss und viel Potenzial – ideal für alle, die sich den Traum vom Eigenheim in einer der gefragtesten Wohnlagen Wehrheims erfüllen möchten.

Objektnummer: 26141024 - 61273 Wehrheim

Ausstattung und Details

- Massivbauweise, Baujahr 1995
- überwiegend Fußbodenheizung
- Kaminanschluss im Wohnzimmer möglich
- doppelt verglaste Fenster
- teilweise elektrische Rollläden
- 2 Bäder (1 Badumbau wurde bereits teilweise umgesetzt, Materialien sind vorhanden)
- Gäste-WC
- zwei Balkone (Geländer sind noch herzustellen)
- Arbeitszimmer im Erdgeschoss mit Wendeltreppe in das Untergeschoss
- blickgeschützte Terrasse
- ebener Gartenbereich
- separater Zugang zum Untergeschoss
- Zisterne ca. 5.500l
- Drainage
- Einzelgarage
- zwei Stellplätze

Objektnummer: 26141024 - 61273 Wehrheim

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: 26141024 - 61273 Wehrheim

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26141024 - 61273 Wehrheim

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