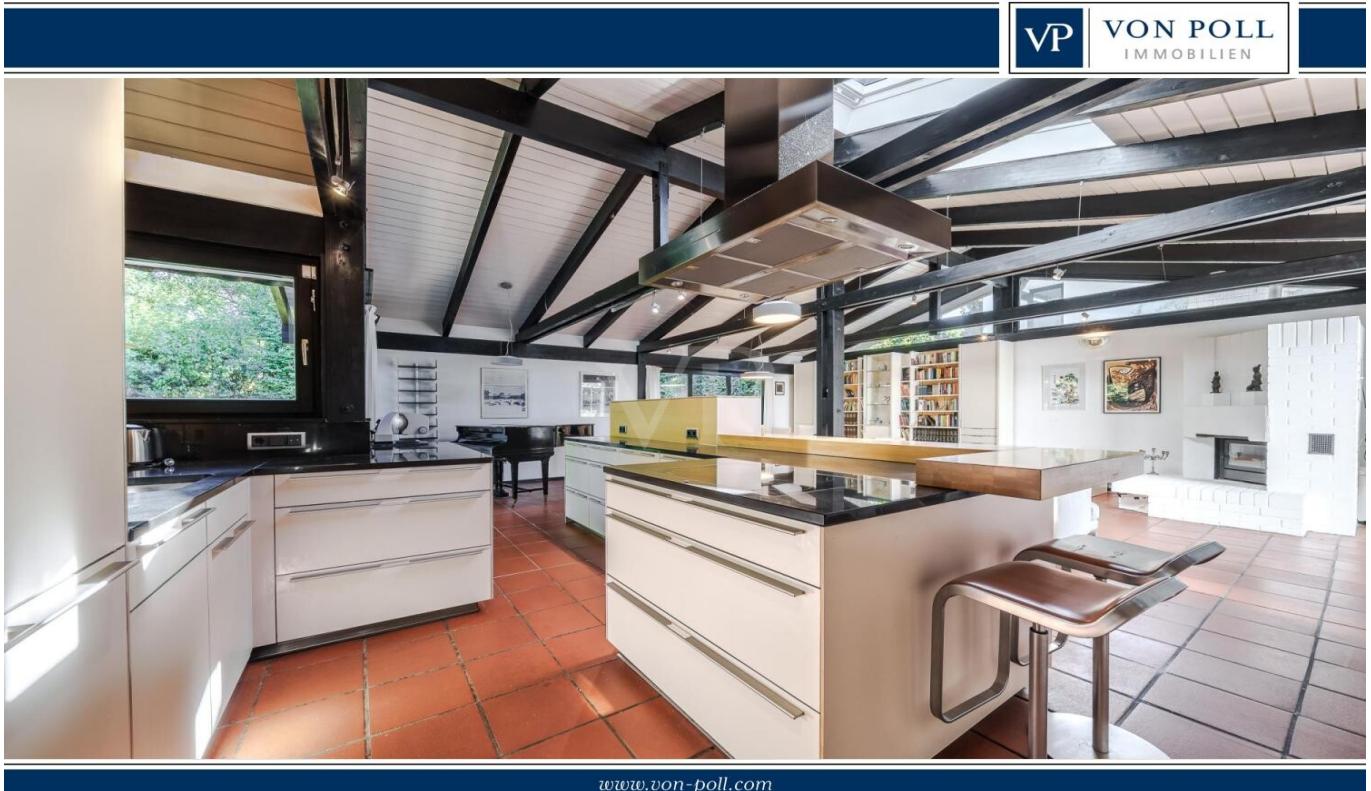


Wehrheim

# A home that inspires! Architect-designed house in a prime location in Wehrheim.

*Property ID: 25141052*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 780.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 213 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.174 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## At a glance

Property ID	25141052	Purchase Price	780.000 EUR
Living Space	ca. 213 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Year of construction	1980		
Type of parking	3 x Outdoor parking space		

Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	197.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.09.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim

## The property



Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim

## The property



Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim

## The property



Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim

## The property



Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim

## The property



Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim

## The property



Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim

## The property



Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim

## The property



Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

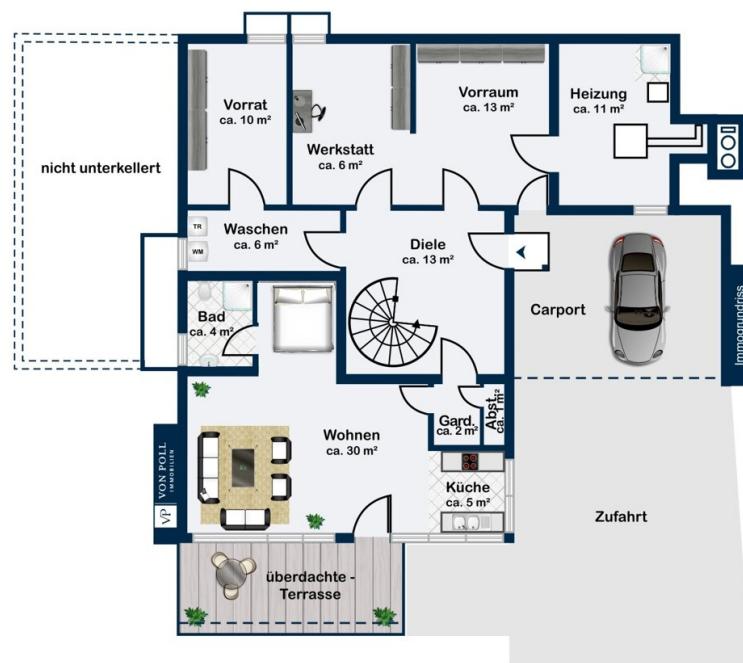
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## A first impression

Welcome to a home that's more than just four walls – it's a statement. This exceptional property, located in one of Wehrheim's most sought-after areas, the Saalburgsiedlung, impresses not only with its spacious layout and light-filled architecture, but above all with its high-end luxury kitchen, the heart of the home. Thanks to an intelligent lighting concept and an open transition to the living area, a harmonious interplay of comfort and luxury is created. Whether for Sunday brunch with the family or a stylish dinner with guests, this kitchen is both a stage and a retreat. In addition to the dream kitchen, the property offers three generously sized bedrooms, a home office, a separate apartment, and a garden that invites you to linger. Here, aesthetics and comfort merge to create a lifestyle that is second to none. The expansive grounds are divided into a front area and a secluded garden at the rear of the house. Here you can escape the hustle and bustle of everyday life and enjoy nature on the sunny terrace! Upon entering the house, you are greeted by a bright entrance hall. The white exposed brickwork with red terracotta floor tiles and an extra-wide spiral staircase hint at the exceptional architecture. On the same level, to the right, you will find the usual utility rooms for household use, technical equipment and heating (underfloor heating), a workshop, and ample storage space. To the left is the loft-style apartment with a small kitchenette and en-suite bathroom. Floor-to-ceiling windows and a sun terrace are additional amenities. The house includes three generously sized parking spaces, ensuring convenient parking. We would be delighted to present this exceptional property to you in person.

**Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## Details of amenities

- weiße Luxusküche aus 2005 mit Marken-Elektrogeräten
- rote Cottofliesen
- Kaminofen
- 2fach verglaste Holzfenster
- Kunststoff-Dachflächenfenster
- Dielen-Parkett in den Schlafzimmern
- 2 Badezimmer und ein Gäste-WC
- Einliegerwohnung
- Fußbodenheizung
- Sichtmauerwerk
- 2 großzügige Terrassen und ein Balkon
- 3 PKW-Stellplätze
- Gartenhaus

**Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## All about the location

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.

**Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 197.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)