

Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Luxury and uniqueness combined: Designer villa with panoramic views, pool, whirlpool and garage

Property ID: 25141019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 273 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.028 m²

Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

- 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: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

At a glance

Property ID	25141019
Living Space	ca. 273 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2018
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	2.200.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 121 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	28.62 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.07.2030	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

The property



Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

The property



Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

The property



Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

The property



Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

The property



Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

The property



Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

The property



Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

The property



Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

The property



Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

The property



Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

The property



Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

The property



Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

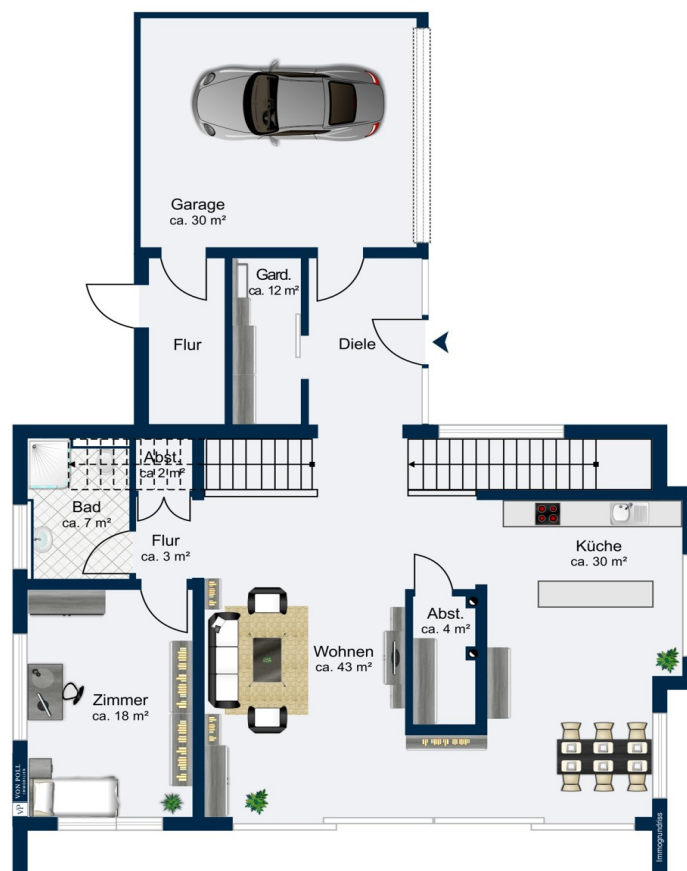
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

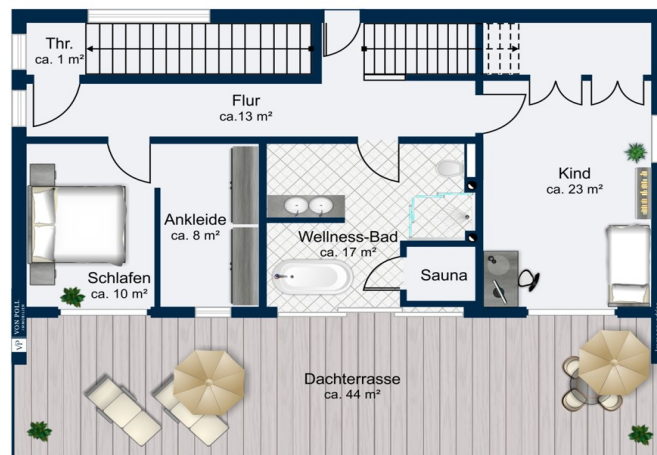
T.: 0800 - 333 33 09

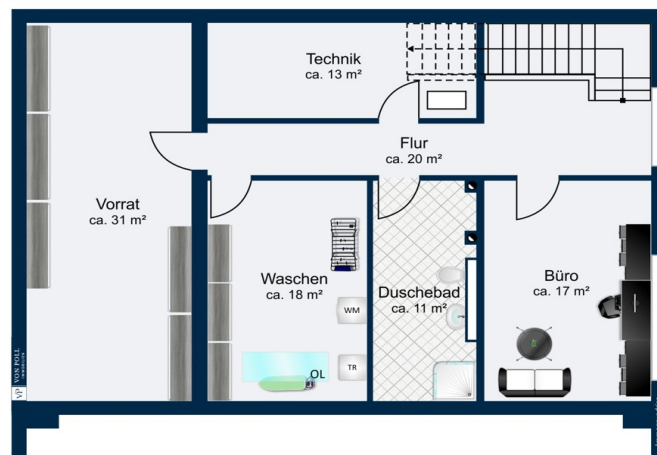
www.von-poll.com

Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

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: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

A first impression

Luxurious, unique, and highly energy-efficient: attributes that perfectly describe this property. The impressive driveway and exceptional architecture alone hint at the premium estate offered here, complete with all its highlights. This property leaves nothing to be desired. Upon entering, one immediately gets a sense of its high quality. The open-plan living and dining area, with its floor-to-ceiling windows, is flooded with light. From here, there is access to the shaded terrace, an outdoor kitchen, and views of the manicured garden, as well as unobstructed vistas of the Taunus countryside. A breathtaking setting. The open-plan luxury fitted kitchen with a large island features top-of-the-line refrigerators and cooktops, as well as a wine fridge, Quooker tap, warming drawer, and vacuum sealer – sure to delight any gourmet. Even convivial evenings cooking with family and friends become special occasions. Large-format Italian porcelain tiles, combined with elaborate concrete wall work in a trendy metallic finish, define the unique character of the space and, together with the comfortable ceiling height, contribute to a highly sophisticated living environment. This floor, with its floor-to-ceiling doors, includes another room currently used as an office, a shower room, a spacious cloakroom, and access to the garage. Upstairs, you'll find the master bedroom with a dressing room, a children's room, and a spa-like bathroom with a sauna, walk-in shower, and freestanding bathtub, all with access to the large balcony and spectacular panoramic views. A further balcony above the garage is also available. The basement offers an office/guest room (included in our living area calculation due to its comfortable finish, though officially classified as usable space), a tastefully finished hallway, a high-quality shower room, and a fully equipped fitness room. The shower room and fitness room receive natural light through skylights—glass elements embedded in the floor of the living room above. The utility room/laundry room and a storage cellar are also located within the usable space. This A+ rated property features underfloor heating, two air-to-water heat pumps (one of which powers the pool), and high-performance photovoltaic systems with energy storage. The property offers a perfect symbiosis thanks to its harmonious and coordinated interior and exterior design. The beautifully landscaped garden, complete with artificial turf and exclusive plantings, impressively continues the architectural style. The spacious terrace, with its pergola and side shading, features an outdoor kitchen that meets the highest standards and leaves nothing to be desired in terms of culinary delights. A 6 x 3 meter, 1.55-meter-deep stainless steel pool, equipped with state-of-the-art technology and controllable via an app, is heated by a heat pump and can be fully enclosed. Along with a large whirlpool and an outdoor shower, it provides the perfect outdoor oasis of well-being. Here, you can enjoy maximum privacy, crowned by a sensational panoramic view – pure vacation bliss! An externally accessible, heated storage room and a garden shed

complete the outdoor area, which is equipped with a camera system. This property surprises with many other imaginative details: the double garage also includes a bar and freezer, perfect for garden parties! Two charging stations and additional parking spaces in the large driveway offer ideal conditions for your vehicle fleet. We would be delighted to personally present this gem to you during a viewing and look forward to your inquiry.

Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Details of amenities

- A+ Haus
- 2 Luft-Wärmepumpen 15,5 kWPeak
- 2 Photovoltaikanlagen mit Speicher und 2 Wallboxen
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Prefa Alu-Hausverkleidung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Alarmanlage mit Kamerasystem
- Glasfaseranschluss
- Luxuseinbauküche mit Markengeräten
- Dry Ager Fleischveredelung
- Einbauschränke im gesamten Haus
- Italienische Feinsteinzeug Bodenplatten
- Exklusive Wandbearbeitung z.B. im Essbereich
- Heimkino
- Privater Wellnessbereich mit Sauna im Obergeschoss
- Insgesamt drei Bäder
- Fitnessstudio im Untergeschoss
- Edelstahlpool 6x3 Meter, 1.55 Meter tief mit separater Wärmepumpe, schiebbaren Abdeckelementen und App-Steuerung
- Whirlpool
- Außendusche
- Kunstrasen für Allergiker
- Sonderanfertigung Außenküche
- Gartenbewässerung
- Terrasse und Balkon
- Pergola mit Seitenbeschattung
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Mehrere Außenstellplätze
- Großzügige Zufahrt

Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

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.

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.

Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 28.62 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com