

Wehrheim

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

*Property ID: 26141024*



**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 336 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26141024 - 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: 26141024 - 61273 Wehrheim**

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 26141024                              |
| Living Space         | ca. 164 m <sup>2</sup>                |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 7                                     |
| Bedrooms             | 6                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1996                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 549.000 EUR                                                               |
| House                 | Semi-detached house                                                       |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation                                                          |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 113 m <sup>2</sup>                                                    |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

**Property ID: 26141024 - 61273 Wehrheim**

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Gas                |
| Energy certificate valid until | 03.07.2036         |
| Power Source                   | Gas                |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 118.60 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1996                           |



Property ID: 26141024 - 61273 Wehrheim

## The property



Property ID: 26141024 - 61273 Wehrheim

## The property





Property ID: 26141024 - 61273 Wehrheim

## The property



Property ID: 26141024 - 61273 Wehrheim

## The property





Property ID: 26141024 - 61273 Wehrheim

## The property



Property ID: 26141024 - 61273 Wehrheim

## The property





**Property ID: 26141024 - 61273 Wehrheim**

## The property



Property ID: 26141024 - 61273 Wehrheim

## The property

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

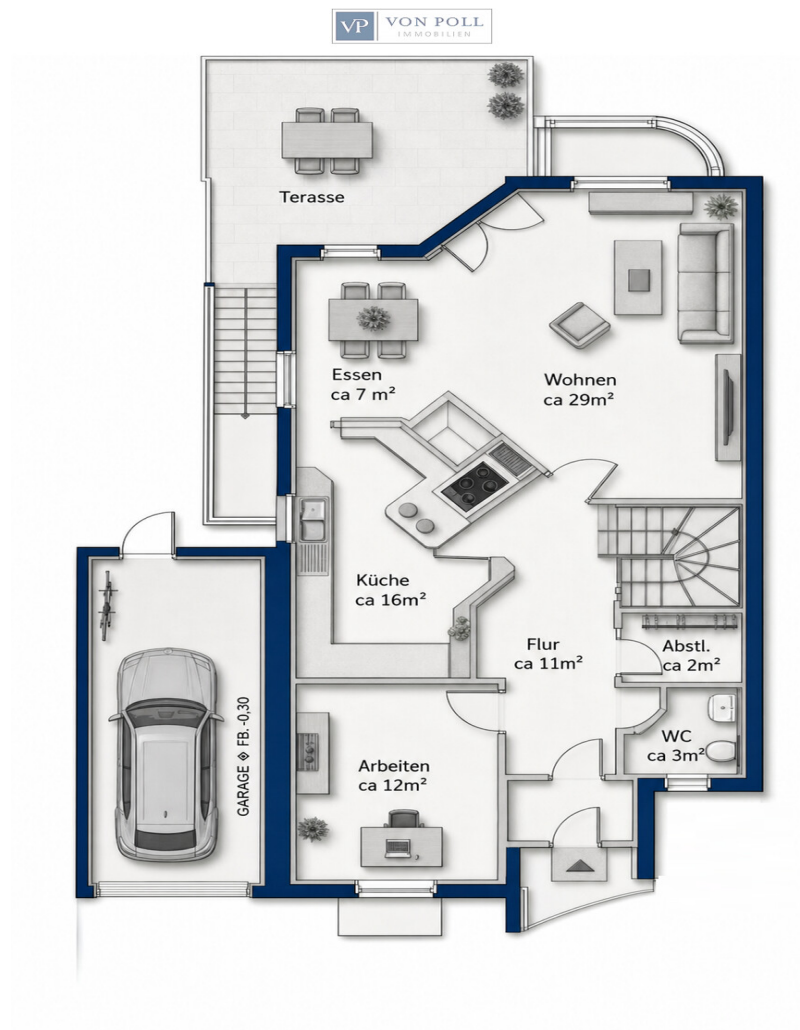
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06081 - 96 53 02 0**

Partner-Shop Hochttaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen  
[hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com) | [www.von-poll.com/hochtaunus](http://www.von-poll.com/hochtaunus)

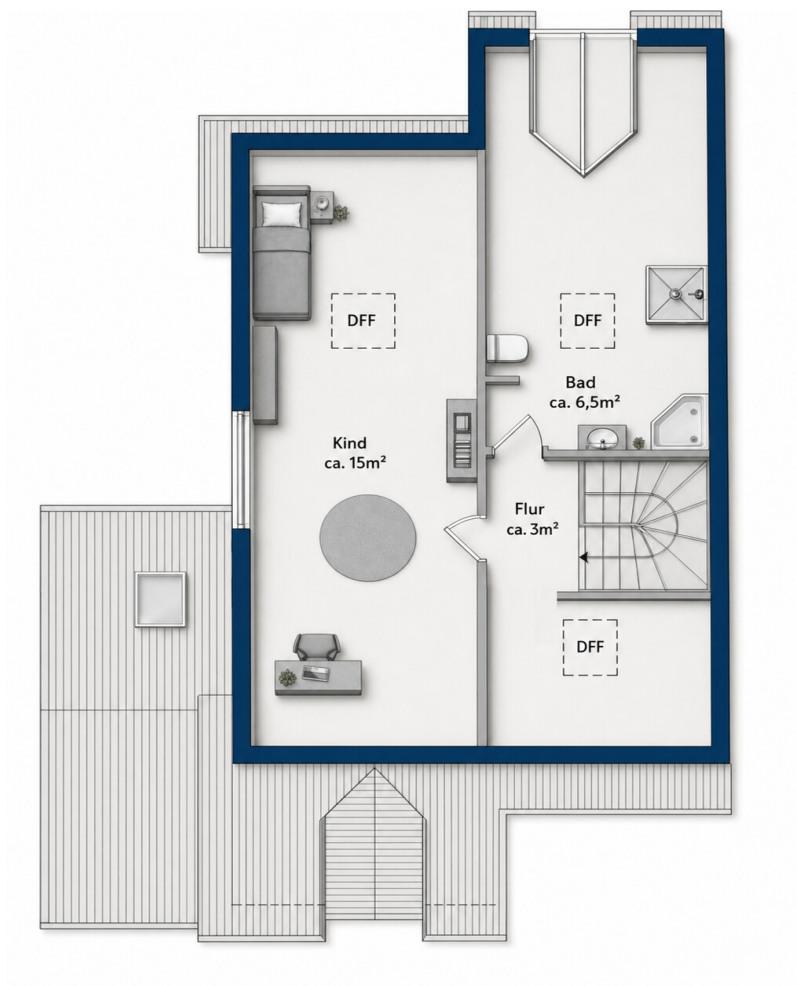
Property ID: 26141024 - 61273 Wehrheim

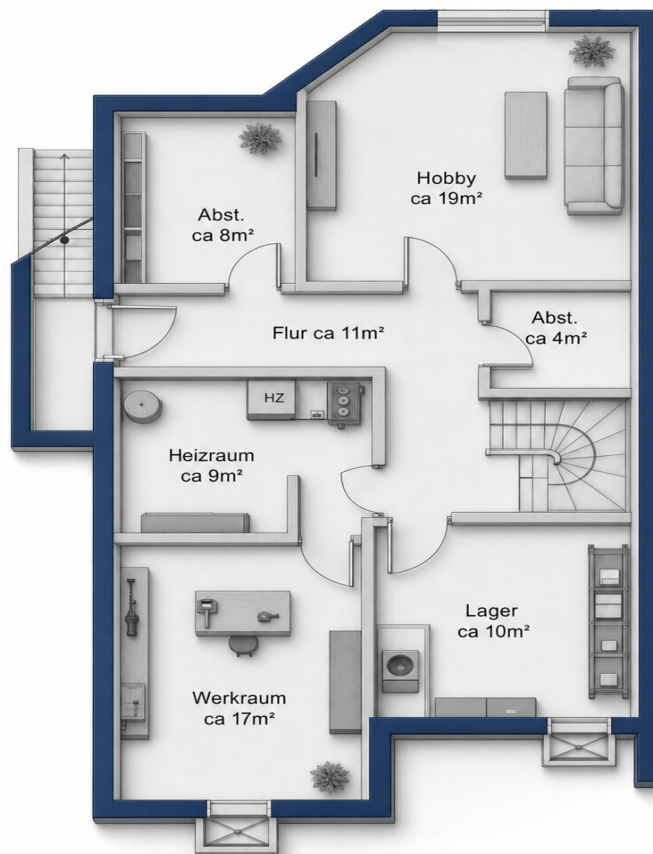
## Floor plans











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: 26141024 - 61273 Wehrheim**

## A first impression

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 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlich wohnlich ausgebauten Fläche im Dachgeschoss von ca. 34 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 26141024 - 61273 Wehrheim**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 26141024 - 61273 Wehrheim**

## All about the location

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.



**Property ID: 26141024 - 61273 Wehrheim**

## Other information

**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: 26141024 - 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)**