Wehrheim

Modernisiertes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Wehrheim mit viel Platz für Ihre Familie

Property ID: 25141024d

PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 165,83 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 487 m^2

Property ID: 25141024d - 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: 25141024d - 61273 Wehrheim

At a glance

Property ID	25141024d
Living Space	ca. 165,83 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1978
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	599.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 72 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25141024d - 61273 Wehrheim

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	02.04.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	113.57 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25141024d - 61273 Wehrheim

The property

Property ID: 25141024d - 61273 Wehrheim

The property

Property ID: 25141024d - 61273 Wehrheim

The property

Property ID: 25141024d - 61273 Wehrheim

The property

Property ID: 25141024d - 61273 Wehrheim

The property

Property ID: 25141024d - 61273 Wehrheim

The property

Property ID: 25141024d - 61273 Wehrheim

The property

Property ID: 25141024d - 61273 Wehrheim

The property

Property ID: 25141024d - 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

Property ID: 25141024d - 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: 25141024d - 61273 Wehrheim

A first impression

Eingebettet in eine ruhige und harmonische Nachbarschaft präsentiert sich dieses modernisierte Einfamilienhaus als Ort des Wohlfühlens und stilvollen Wohnens. Zeitloser Charme trifft hier auf modernen Komfort – ein Zuhause, das sofort Geborgenheit vermittelt.

Die lichtdurchfluteten Räume empfangen Sie mit einer warmen, einladenden Atmosphäre. Im Wohnbereich bildet der gemütliche Kamin den Mittelpunkt für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Die hochwertige Küche besticht durch ihre Ausstrahlung und inspiriert zu kulinarischen Momenten.

Der private Garten mit sonniger, neu angelegter Terrasse lädt zu unbeschwerten Sommerabenden oder gemütlichen Morgenkaffees im Freien ein. Hier können Kinder unbeschwert spielen, während Sie die Ruhe und Natur genießen.

Das Haus bietet zusätzliches Potenzial zur individuellen Gestaltung: Im teilweise ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein weiterer Raum, der nach Ihren Wünschen genutzt werden kann. Zudem lässt sich das bestehende Bad durch den Einbau einer Gaube erweitern – die entsprechenden Pläne liegen bereits vor. So entstehen wertvolle Möglichkeiten, das Haus an Ihre persönlichen Bedürfnisse anzupassen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 25141024d - 61273 Wehrheim

Details of amenities

- uneinsehbare und neu angelegte Terrasse mit Außenkamin und Freisitz sowie elektrischer Markise
- geräumige und lichtdurchflutete Diele mit Natursteinböden
- Wohnbereich mit vinylartigem Designboden und Kamin
- neue 2-fach-isolierte Kunststofffenster
- neue Eingangstüren im Erd- und Untergeschoss
- elektrische Rollläden
- helles Badezimmer mit integrierter Regendusche und geräumiger Badewanne
- Elternschlafzimmer mit Blick in den Garten
- moderne und hochwertige Küche mit qualitativen Elektrogeräten sowie Lichtband-Fenster
- Kinderzimmer mit Ankleide und Zugang zum eigenen Balkon - Innenseite des Daches gedämmt
- modernisierungsbedürftiges Badezimmer (Planungsunterlagen eines eventuell möglichen Gaubenausbaus liegen vor)
- ausbaufähiges weiteres Zimmer
- großes Schlafzimmer im Untergeschoss
- modernisiertes WC
- Waschküche mit Zugang nach außen
- Heizungsraum sowie Tankraum mit 2.000L Öltanks
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Garage (derzeit als Werkstatt genutzt)
- zwei Stellplätze im Vorhof

Modernisierungsmaßnahmen:

- 2025 elektronische Markise
- 2025 Waschküche neu verputzt u. Innentür sowie Fenster getauscht, Starkstromanschluss errichtet
- 2025 Außentür zum Keller getauscht
- 2023 Schlafzimmer im EG neu verputzt und Teppichboden verlegt
- 2021 Heizkörper und Rohre getauscht in Schlaf-, Wohn-, und Kellerräumen sowie Bad EG
- 2021 Grundstückseinzäunung mit elektrischem Hoftor und neuem Briefkasten
- 2021 Fenster und elektrische Rollläden im Schlafzimmer Erdgeschoss
- 2021 Innenausbau Wohnzimmer und Badezimmer EG, Kernbohrung, Demontage, Elektro, Sanitär, Aufbau, Fliesen im Bad - Fenster vergrößert/neu, Tür getauscht, Inneneinrichtung

- 2021 Eingangstür
- 2021 Instandsetzung Mischwasserkanal und TV-Kanaluntersuchung
- 2019 Wohnzimmer EG Decke neu abgehangen sowie Elektroleitungen neu
- 2014 Einfahrt, Außenanlage, Terrasse
- 2014 Küche inkl. Elektrogeräte, Fenster nach außen sowie Fenster Flur, elektr. Rollladen, Elektroleitungen und Innentür
- 2009 Kamin im Wohnzimmer
- 2009 Öl-Brennwertheizung
- 2009 grundlegende Renovierungsarbeiten, Decken-Holzpanele entfernt und durch Rigips ersetzt, Böden getauscht, Balkontür sowie Fenster im Kinderzimmer OG getauscht und Türen ersetzt, Gäste-WC im Keller renoviert, Dachfenster und Dachdämmung erneuert

Property ID: 25141024d - 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: 25141024d - 61273 Wehrheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 113.57 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25141024d - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com