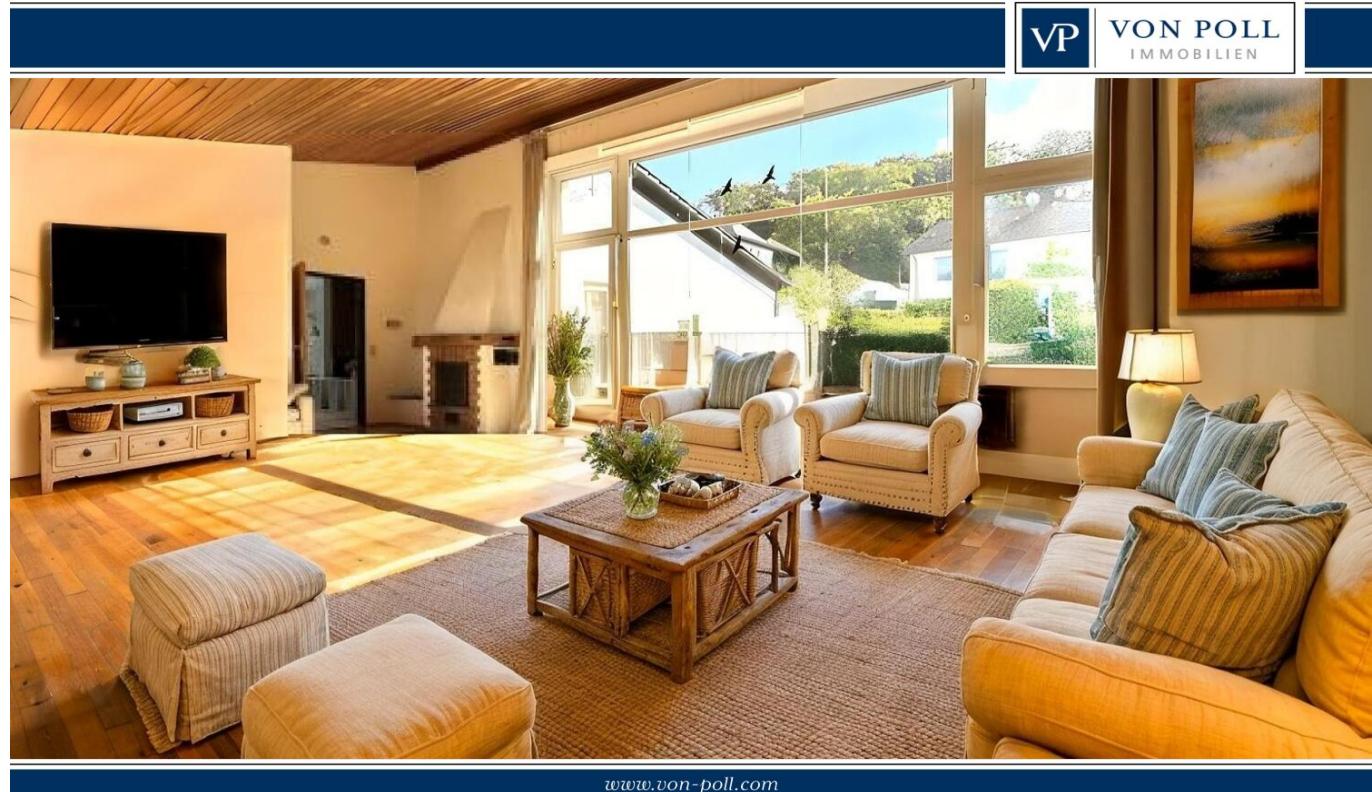


Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Spacious bungalow with fireplace, garage and separate living area, including a beautiful garden idyll.

Property ID: 25141056



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142,89 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 736 m²

Property ID: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

-  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: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

At a glance

Property ID	25141056	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 142,89 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2011
Rooms	4.5	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	3.5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 16 m ²
Year of construction	1967	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	190.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.09.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

The property



Property ID: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

The property



Property ID: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

The property



Property ID: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

The property



Property ID: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

The property



Property ID: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

The property



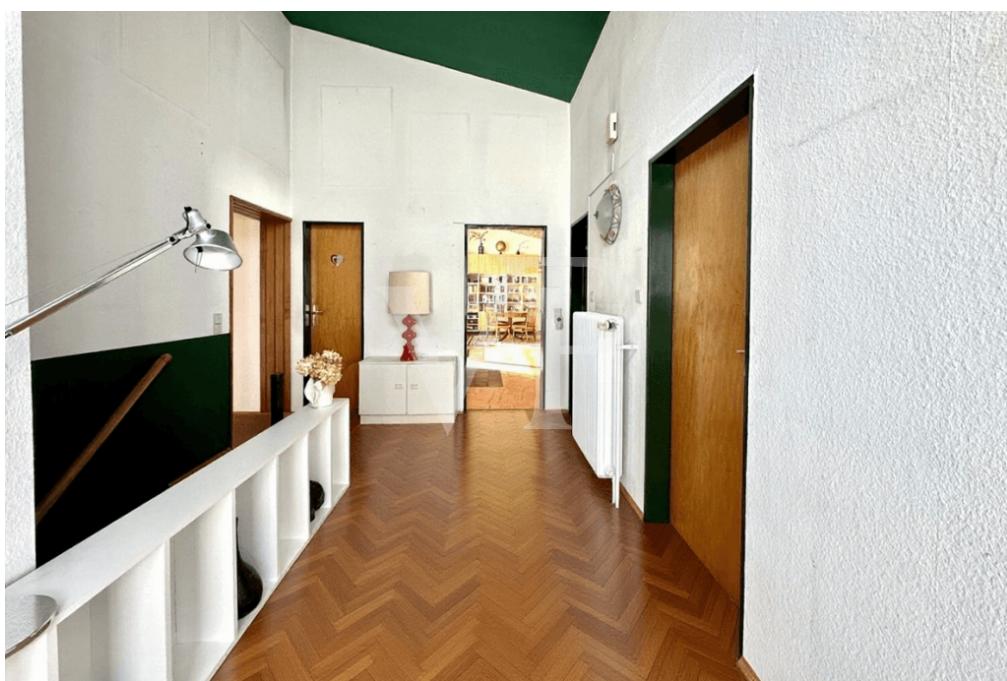
Property ID: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

The property



Property ID: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

The property



Property ID: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

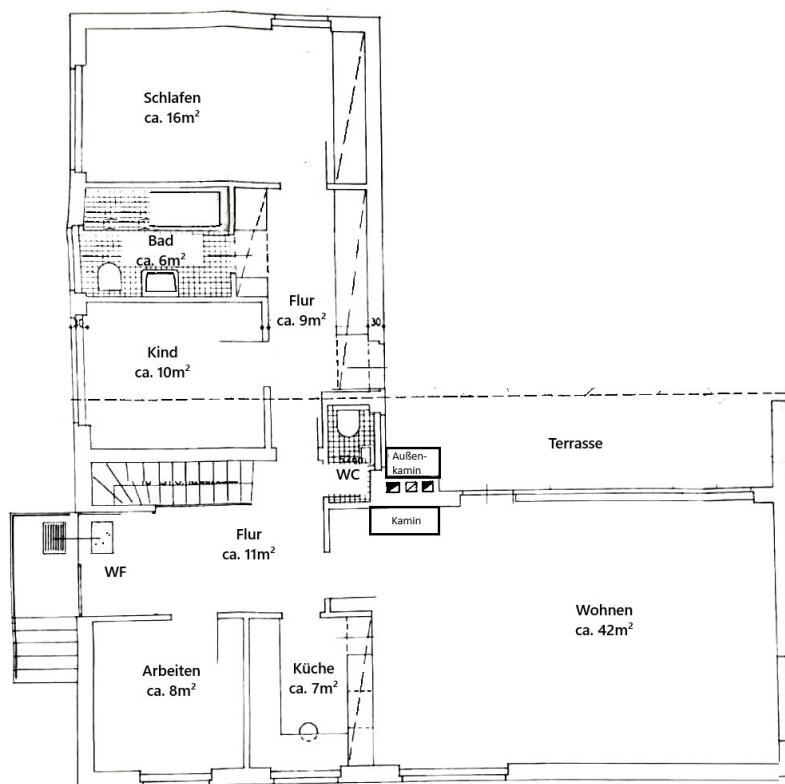
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

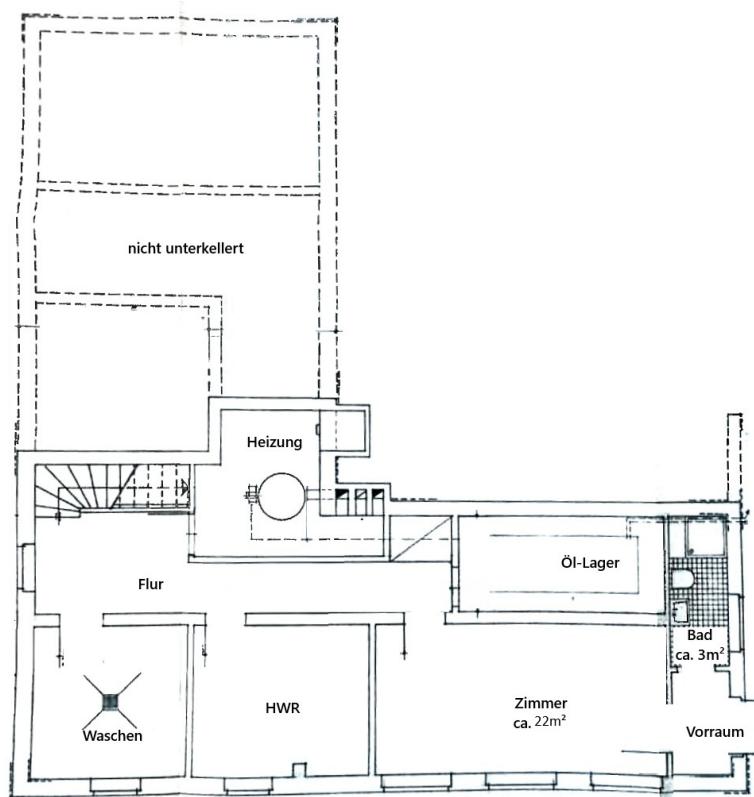
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

A first impression

Are you looking for a house with a beautiful garden in a quiet location and a separate granny flat? Then we would like to draw your attention to this well-designed, L-shaped bungalow! The house is equally ideal for a family with children or a couple needing extra space. The location is charming due to its proximity to woods, fields, and walking paths – perfect for all kinds of outdoor activities. Here you will live in a family-friendly, peaceful neighborhood with well-maintained single-family homes and lovely gardens. Through the vestibule, you enter the hallway with a cloakroom and guest WC. Adjacent to this is the kitchen and another room with potential for individual use or redesign. The bright, approximately 41 m² living and dining area, with its brick fireplace and impressive ceiling height that creates a wonderful sense of spaciousness, offers beautiful views of your sunny garden paradise through floor-to-ceiling windows. The indoor and outdoor spaces seem to flow seamlessly into one another. From the living room, you have direct access to the large terrace with a brick outdoor fireplace. The L-shaped bungalow provides shelter for the terrace area, ensuring complete privacy. The private area, comprising a master bedroom, a children's bedroom, and a bright, naturally lit bathroom, is pleasantly separated, guaranteeing peace and quiet. The spacious basement includes a separate bathroom with an additional shower room. This area, with its own entrance, can be used flexibly, for example, as an office or au pair accommodation. It also offers ample space for entertaining or pursuing your hobbies. A utility room of approximately 26 m² includes a utility room, a boiler room (oil-fired central heating), and a workshop/storage room, completing the overall living space. Adjacent to the house is a garage with an additional parking space for your car. The area to the right of the house has previously been used as another parking space (boat slip). Please feel free to contact us; we look forward to showing you this property soon.

Property ID: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Details of amenities

- Stabparkett , Fliesen- und Teppichboden
- Küche mit Elektro-Geräten
- große Fensterfront im Wohnbereich
- 2fach verglaste Fenster mit Rollläden
- Kamin mit Wärmetauscher im Wohnzimmer
- Außenkamin auf der Terrasse
- Neue Dacheindeckung mit 14 cm Aufsparrendämmung (2011)
- teilweise erneuerte Fenster (2015)
- Gartenhütte
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche (modernisiert 2015)
- Gäste-WC mit Tageslicht
- pflegeleichter Garten
- Garage mit PKW- Außenstellplatz

Property ID: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 190.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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