

Wehrheim – Obernhain

Prime location: Stylish property with a beautiful garden, plenty of privacy and a double carport

Property ID: 25141049a



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.089.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 227 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 659 m²

Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – 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: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

At a glance

Property ID	25141049a
Living Space	ca. 227 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1996
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	1.089.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 116 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	113.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.02.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

The property



Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

The property



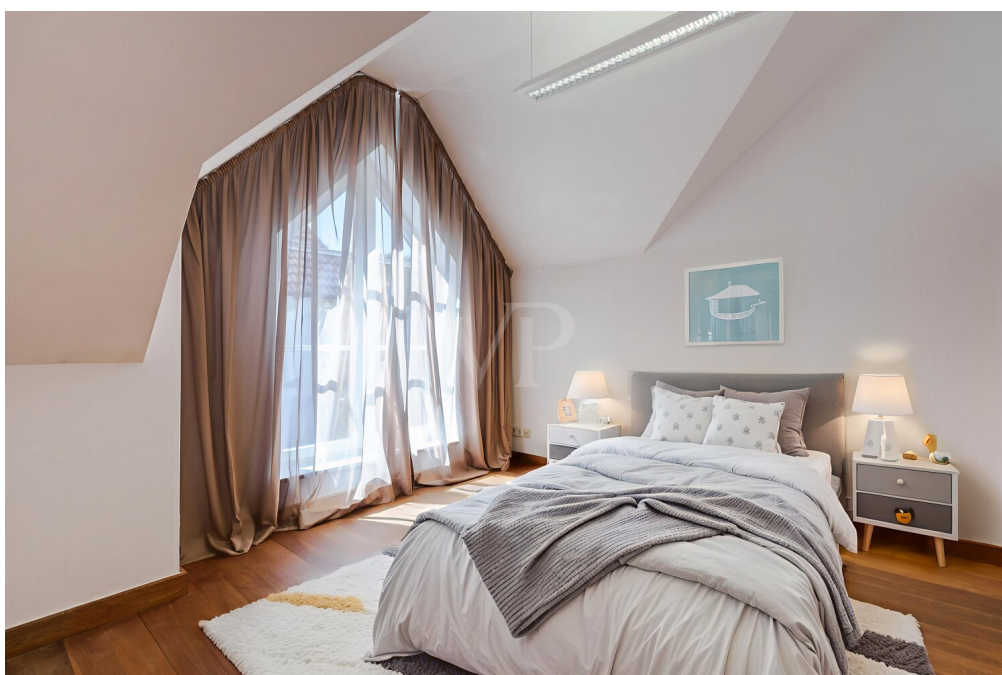
Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

The property



Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

The property



Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

The property



Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

The property



Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

The property



Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

The property



Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

The property



Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

The property



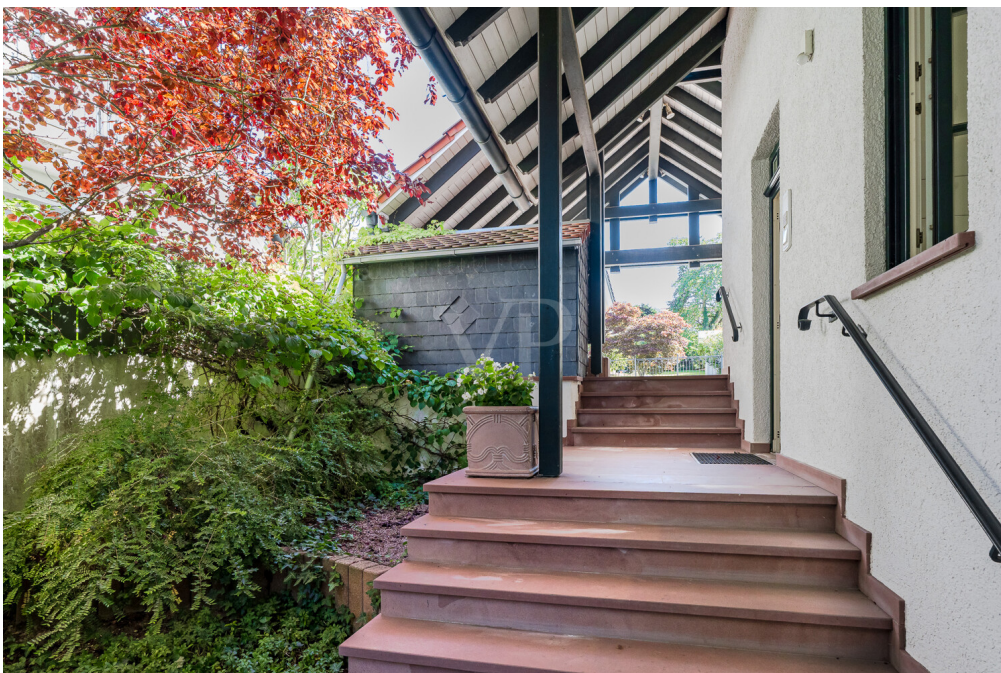
Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

The property



Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

The property



Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

The property



Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

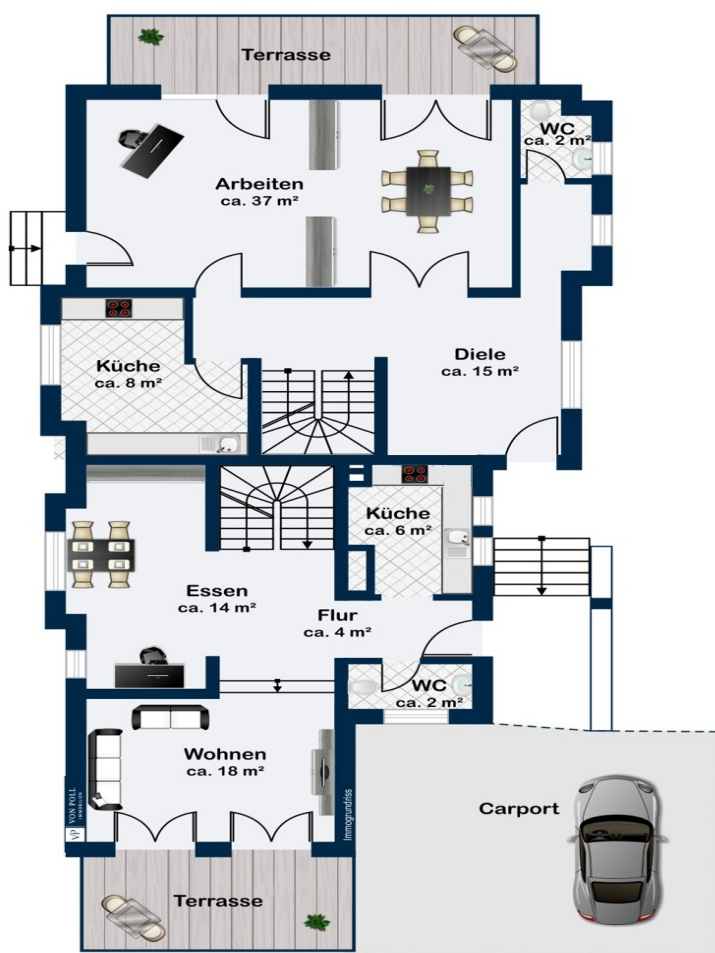
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – 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: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

A first impression

Just a few steps away, you're in the heart of the Taunus Forest. Whether hiking, cycling, or simply enjoying nature, your leisure paradise begins almost right outside your door. A wide range of recreational opportunities (such as tennis, horseback riding, gliding, etc.) and the short drive to Bad Homburg or Frankfurt will quickly convince you of Obernhain's appeal. This very special two-family house, consisting of two separate units with their own entrances, is located in this sought-after residential area of Wehrheim-Obernhain, in a quiet and family-friendly neighborhood. This offers diverse possibilities: living and working under one roof, as a multi-generational home – each family enjoying their own space while still sharing, or even owner-occupancy combined with partial rental, which provides attractive financing options. The solidly built, two-story house with a full basement is in excellent condition, featuring high-end fixtures and select materials. It offers a total of eight rooms, including four bedrooms and two bathrooms. Floor-to-ceiling windows and a comfortable ceiling height of 2.93 meters ensure light-filled rooms and a pleasant living atmosphere, offering views of the romantic garden and the surrounding landscaping from every room. A terrace extending the full width of the house, adjoining the living area, provides the perfect setting to enjoy the garden, which is virtually secluded in summer, as well as peace and privacy. Special features of the garden-facing half of the house: The antique French terracotta flooring throughout the ground floor exudes a unique charm and is complemented on the upper floor by solid, oiled oak country-style planks. A balcony adjoins the light-filled studio/bedroom, offering a romantic view of the garden. The upstairs bathroom features a shower, bathtub, and a double vanity in Rosso Sardo with a floor-to-ceiling mirror. On the ground floor, the large, open-plan living and dining area, which can be separated by a sliding door, dominates the space and provides access to the terrace. The existing room divider, which can be used as shelving, can be easily removed, allowing for flexible use of the space. Special features of the front house: Here, too, you'll find high-quality finishes, including natural stone flooring (banded Jura limestone) on the ground floor, various built-in wardrobes including a mirrored closet, and a room divider between the living and dining areas that can be easily removed. Upstairs, there are two further living/bedrooms, one with a dressing room, and a bathroom with natural light. From the balcony adjoining the bedroom, you have a wonderful view of the surrounding greenery. The technical features are extensive, such as underfloor heating on all living levels, fiber optic connection, lightning and surge protection, as well as an alarm and water protection system in the garden-facing house. Last but not least, the existing lighting with designer lamps reflects the special ambiance. The boiler room in the basement is accessible from both houses and secured by lockable fire doors. The overall appealing design continues in the

exterior. The entrance area to the two halves of the house and the garden, with its pink sandstone and shutters, gives the exterior of this property a very special flair. The low-maintenance garden behind the house, with its rose and perennial beds and a unique sandstone sculpture by the fountain, invites you to linger and daydream. A spacious double carport with two additional parking spaces completes the offering. The property is available immediately. Contact us today. We look forward to your inquiry.

Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

Details of amenities

In beiden Häusern:

- 2-fach verglaste Holzfenster
- größtenteils bodentiefe Fensterelemente
- Deckenhöhe 2,93m
- Blitzableiter mit Überspannungsschutz
- Glasfaser
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- durchgehend geflieste Kellerräume
- großer Doppelcarport
- 2 weitere Stellplätze
- massiv gemauertes Mülltonnenhäuschen
- im gesamten Zugangsbereich rosa Sandstein
- schmiedeeiserne Zaunanlage inkl. Tor zum Garten

gartenseitige Haushälfte:

- antiker französischer Cotto-Boden im gesamten Erdgeschoss
- massive Landhausdielen, Eiche massiv im Obergeschoss
- Einbauküche
- Spiegeleinbauschränk im Flur und deckenhohe Spiegelelemente
- Dusch- und Wannenbad mit Doppelwaschtisch in Rosso Sardo
- Naturstein im Gäste-WC
- Klappläden und im Obergeschoss zusätzlich Rollläden
- elektrische Markise über der Terrasse
- schön angelegter Garten mit Sandsteinskulptur und -brunnen
- 5000l Zisterne zur Gartenbewässerung
- Garten-/Gerätehaus
- Alarm- und Wasserschutzanlage

im Vorderhaus:

- Einbauküche
- Natursteinböden im Erdgeschoss (Jura gebändert) und Teppichboden in den Schlafräumen im Obergeschoss
- diverse Einbauschränke inkl. Spiegelgarderobenschränk im Erdgeschoss
- Naturstein im Gäste-WC
- Schlafzimmer mit geräumiger Ankleide
- Tageslichtbad im Obergeschoss

Property ID: 25141049a - 61273 Wehrheim – 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: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 113.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
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 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: 25141049a - 61273 Wehrheim – 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