

Wehrheim

Einzigartige zentrale Feldrandlage: EFH mit Traumgarten und viel Potenzial, Garage, 2 Stpl.

Property ID: 26141010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 570.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 807 m²

Property ID: 26141010 - 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: 26141010 - 61273 Wehrheim

At a glance

Property ID	26141010	Purchase Price	570.000 EUR
Living Space	ca. 140 m ²	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Rooms	5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 64 m ²
Year of construction	1973	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26141010 - 61273 Wehrheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	222.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.04.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26141010 - 61273 Wehrheim

The property



Property ID: 26141010 - 61273 Wehrheim

The property



Property ID: 26141010 - 61273 Wehrheim

The property



Property ID: 26141010 - 61273 Wehrheim

The property



Property ID: 26141010 - 61273 Wehrheim

The property



Property ID: 26141010 - 61273 Wehrheim

The property



Property ID: 26141010 - 61273 Wehrheim

The property



Property ID: 26141010 - 61273 Wehrheim

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

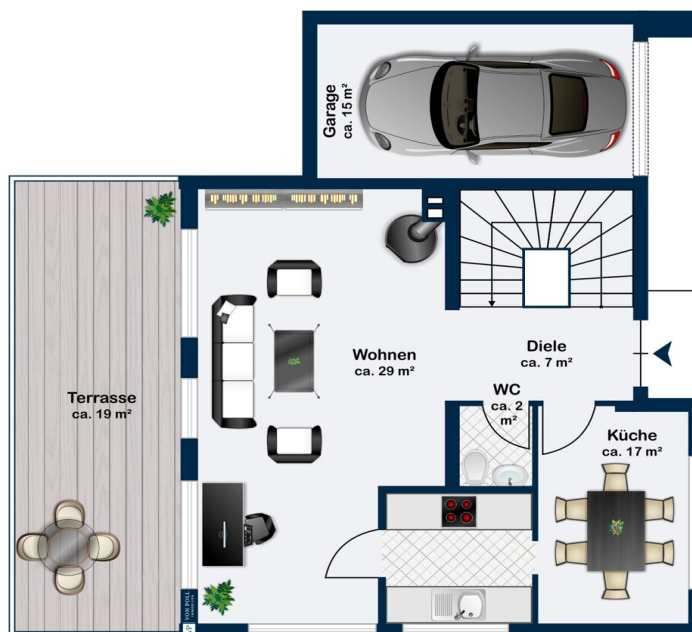
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

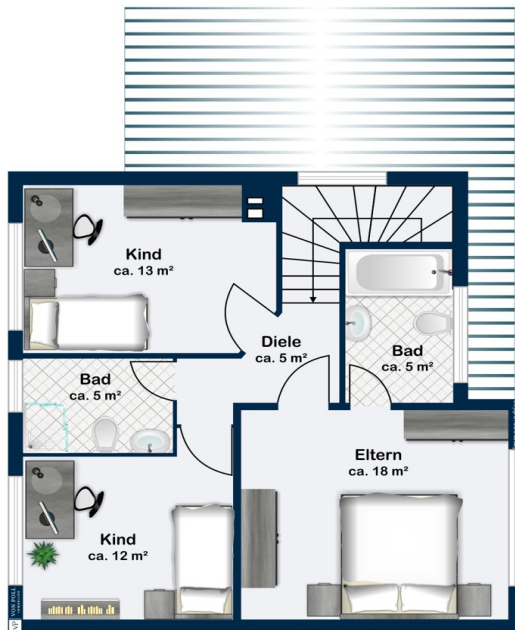
T.: 0800 - 333 33 09

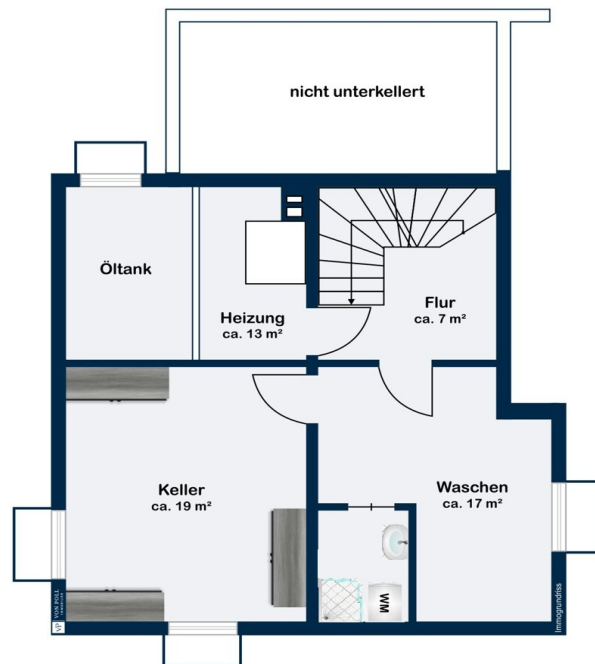
www.von-poll.com

Property ID: 26141010 - 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: 26141010 - 61273 Wehrheim

A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt vor allem durch eines: sein außergewöhnlich schönes Grundstück in ruhiger Feldrandlage. Auf rund 807 m² erwartet Sie ein liebevoll angelegter, gepflegter Garten, der sofort zum Verweilen einlädt – ein echtes Highlight für Naturliebhaber, Familien und alle, die Wert auf Privatsphäre und Freiraum legen. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, Spielen im Grünen oder eigene Gartenträume – hier sind Ihnen kaum Grenzen gesetzt. Das Haus bietet bereits heute eine großzügige Raumstruktur und eröffnet gleichzeitig spannende Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung. Mit etwas gestalterischem Einsatz lässt sich hier ein modernes und ganz persönliches Zuhause schaffen. Auch eine energetische Sanierung unter Einbeziehung von Fördermitteln bietet Potenzial, den Wohnkomfort nachhaltig zu steigern.

Im Erdgeschoss bildet der Essbereich mit angrenzender Küche den Mittelpunkt für gemeinsame Momente. Dieser lässt sich zum hellen, großzügigen Wohnzimmer mit Kaminofen öffnen. Das behagliche Wohnzimmer mit herrlichem Fernblick bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer, zwei davon mit Fernblick, zur Verfügung, die flexibel nutzbar sind – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei Tageslichtbäder, eines mit Dusche und eines mit Badewanne, bieten zusätzlichen Komfort für den Familienalltag.

Neben klassischen Nutzflächen wie Waschraum, Abstellraum und Heizraum befindet sich im Untergeschoss ein weiterer Raum mit ca. 19 m², der bereits über wohnlichen Charakter verfügt. Ausgestattet mit Heizung und Oberlicht wird dieser Bereich in vergleichbaren Häusern bereits häufig als zusätzlicher Wohnraum genutzt – eine attraktive Erweiterungsmöglichkeit, die auch hier realisierbar ist. Ergänzt wird das Untergeschoss durch ein vorhandenes Duschbad, das im Zuge einer Modernisierung ebenfalls aufgewertet werden kann. Dieser Raum ist in der angegebenen Wohnfläche mit anteilig 19m² enthalten.

Die Lage verbindet Ruhe und Natur mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur des täglichen Bedarfs. Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Erholung beginnen praktisch direkt vor der Haustür.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor dem Haus – ideal für Haushalte mit mehreren Fahrzeugen.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit: ein wunderschönes Grundstück, eine solide Basis und viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohnideen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vom besonderen Charme und den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Property ID: 26141010 - 61273 Wehrheim

Details of amenities

- Glasfaseranschluss
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Kunststofffenster (2-fach verglast, aus 2003)
- Gäste-WC
- Duschbad und separates Wannenbad im Dachgeschoss
- Duschbad im Untergeschoss
- Gasheizung
- große Gartenterrasse mit elektrischer Markise
- Blitzschutzanlage
- Gewächshaus
- schöner, gepflegter und vollständig eingezäunter Garten
- Garage mit elektr. Sektionaltor
- zwei Stellplätze vor der Garage
- ca. 494m² Bauland und zusätzlich ca. 313m² zusammenhängendes Gartenland

Property ID: 26141010 - 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: 26141010 - 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 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: 26141010 - 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