

Wehrheim

Residencia de alta gama al borde de un campo, de uso flexible con mayor potencial de construcción, 4 garajes y 10 plazas de aparcamiento.

Número de propiedad: 25141061



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 2.330.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 383 m² • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.817 m²

Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

De un vistazo

Número de propiedad	25141061	Precio de compra	2.330.000 EUR
Superficie habitable	ca. 383 m ²	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	12	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	7	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	5	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2001	Espacio utilizable	ca. 240 m ²
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior, 4 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Electricidad	Consumo de energía final	25.88 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	08.06.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propiedad



Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propiedad



Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propiedad



Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propiedad



Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propiedad



Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propiedad



Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propiedad



Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propiedad



Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propiedad



Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propiedad



Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propiedad



Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propiedad



Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propiedad



Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

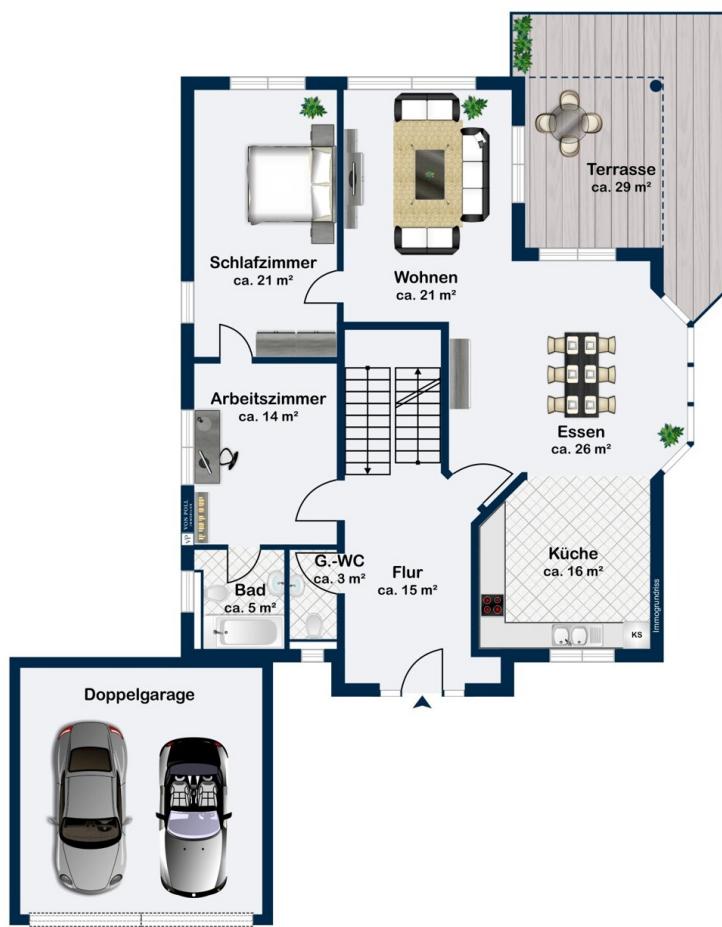
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

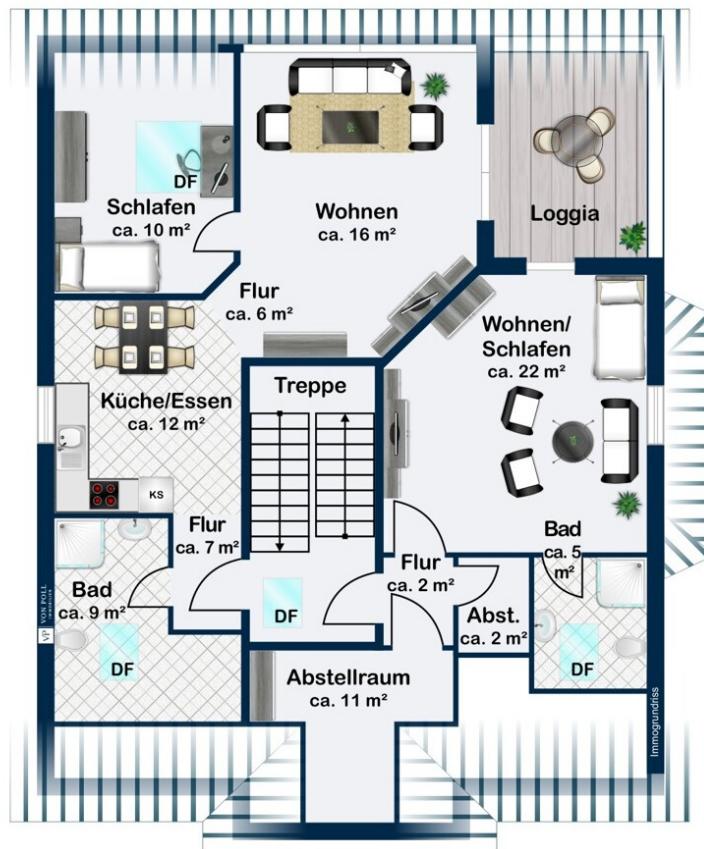
www.von-poll.com

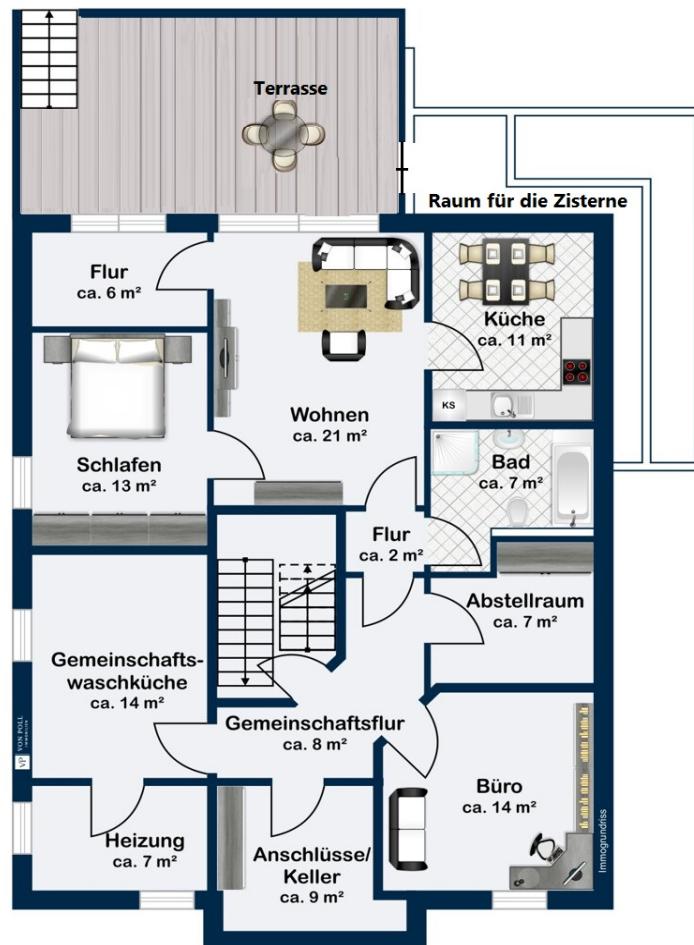
Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

Una primera impresión

Bienvenido a un lugar donde la exclusividad, las vistas panorámicas despejadas y la perfección técnica se fusionan para crear un espacio vital único. Con vistas a la magnífica cresta del Taunus, a solo 10 km de Bad Homburg, esta excepcional propiedad le da la bienvenida. Su combinación de tecnología de vanguardia, soluciones sostenibles y autosuficientes, y un elegante diseño interior ha creado un lugar donde el futuro comienza hoy. Esta propiedad excepcionalmente espaciosa es una residencia de alta calidad, meticulosamente mantenida, con aproximadamente 383 m² de espacio habitable en una parcela de aproximadamente 1.817 m². Existe una opción de construcción adicional en la propiedad; previamente se obtuvo un permiso de construcción preliminar. La casa se construyó en 2001 con una construcción sólida, aislada y de alta calidad, y se ha mantenido en constante mantenimiento. Las amplias modernizaciones, la más reciente en 2025 con una nueva capa de pintura en la fachada, garantizan un confort contemporáneo y de lujo. El edificio cuenta con un total de 12 habitaciones distribuidas en cuatro plantas, con siete amplios dormitorios que ofrecen opciones flexibles de vivienda y uso, ideales para familias numerosas, alquileres compartidos o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. La sala de estar se complementa con cinco modernos baños y un aseo de cortesía en la planta baja. ¿Una bañera con vistas al monte Feldberg? No hay problema en el excepcional baño principal de aproximadamente 18 metros cuadrados, ubicado en la primera planta y con ventanales de suelo a techo. Además de las impresionantes vistas desde la bañera exenta, también cuenta con una amplia ducha a ras de suelo y dos lavabos. La cuidada distribución de cada planta ofrece diversas zonas privadas y comunes. Las habitaciones impresionan con alturas de techo de 2,75 metros en la planta baja y la primera, el ático (que se extiende hasta las vigas) y 2,50 metros en el sótano. La cocina es un elemento central de cada unidad: un total de cuatro modernas cocinas equipadas en el sótano, la planta baja, la primera planta y el ático, ofrecen flexibilidad de uso y diseño. Grandes ventanales, la mayoría de suelo a techo, inundan las estancias de luz natural. Las persianas eléctricas, controlables mediante app y automatizables, junto con una amplia iluminación LED empotrada, garantizan comodidad y un ambiente agradable. Además, se incluye un sistema de domótica con videovigilancia y cableado de red Cat7. Desde las persianas y el sistema de vídeo hasta los wallboxes, prácticamente toda la tecnología del edificio se puede controlar mediante app. La sostenibilidad y el autoabastecimiento energético fueron prioridades clave para los constructores: el sistema de calefacción consta de dos modernas bombas de calor Stiebel Eltron (2020) con almacenamiento térmico, complementadas con un descalcificador de agua, un sistema fotovoltaico de 30 kWp y una batería de 80 kWh para emergencias. Por lo tanto, la tecnología del edificio cumple

con los más altos estándares de eficiencia energética, como lo demuestra su clasificación energética A+. Disfrute de las magníficas vistas a las montañas de Taunus desde las dos terrazas ajardinadas en la planta baja y el semisótano, el balcón y la terraza privada de la azotea. El hermoso jardín, con su amplia zona de césped, también cuenta con dos casetas (una de ellas con cocina exterior) y un cenador. Un robot cortacésped y una cisterna de 27.000 litros facilitan el mantenimiento del jardín. Dispone de dos garajes dobles (con wallboxes), un patio cuidadosamente pavimentado con puntos de carga adicionales y plazas de aparcamiento para diez coches. La propiedad está vallada con una altura de 1,60 metros en el lado sur y otra de 1,40 metros en el resto del terreno, y se accede fácilmente a los amplios terrenos a través de un portón eléctrico. Descubra las numerosas posibilidades que ofrece esta propiedad; le recomendamos visitarla.

Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

Detalles de los servicios

- Massivbauweise mit 17,5cm Kalksandstein zzgl. 14cm Außendämmung mit Mineralputz
 - Stahlbeton-Decken
 - 2,75m hohe Decken in EG und 1. OG, im DG bis in den Giebel ausgebaut, 2,50m hohe Decken im Souterrain
 - insgesamt 4 Einbauküchen (Souterrain, EG, OG und DG)
 - hochwertiger Granitboden im Erdgeschoss und im Treppenhaus
 - ansonsten Fliesenboden in den übrigen Küchen, Bädern und Laminat in den Schlafbereichen
 - insgesamt 5 Badezimmer plus Gäste-WC im Erdgeschoss
 - luxuriöses Hauptbad im 1.OG mit freistehender Wanne, 2 Waschtischen und großer, offener, bodengleicher Dusche
 - umfangreiche LED-Downlights in zahlreichen Räumen
 - große Fensterflächen, größtenteils bodentief
 - elektrische Rollläden (per App steuerbar, automatisierbar)
 - Video-Überwachungsanlage
 - moderne Cat-Verkabelung
 - Hausanschluss mit 100 Ampere
 - 4 Glasfaserleitungen (ausgelegt für 4 Einheiten)
 - ca. 25m² große Gartenterrasse mit elektr. Markise im Erdgeschoss
 - neu errichteter großer Balkon im 1.OG mit Fernblick (inkl. elektr. Markise, WPC-Dielen, Edelstahl-Milchglas-Geländer)
 - ca. 8m² große Dachloggia mit Fernblick
 - ca. 15m² große Terrasse mit elektr. Markise im Souterrain
 - insgesamt 3 elektrische Markisen
 - wertige Keramik-Dachziegel der Marke Nelskamp
 - Kupfer-Dachrinnen
 - umfangreiche Außenbeleuchtung
 - Rasenmähroboter
 - 27.000-Liter-Zisterne für Gartenbewässerung
 - massives Gartenhaus mit Gartenküche
 - weiteres großes Gartenhaus
 - Pavillon mit massivem Fundament
 - 2 Doppelgaragen inkl. Wallboxen
 - gepflasterter Hof inkl. Ladepunkten und Platz für bis zu 10 PKW
 - voll eingezäunt (1,60m hoch) sowie elektrisches Hoftor
- Modernisierungen:

- 2009 Dachgeschossausbau inklusive Gauben
- 2020 Hoferweiterung und Erneuerung inklusive neuer Betonlichtschächte
- 2020 2 Stück Stiebel Eltron-Wärmepumpen inkl. 1000L Warmwasserspeicher und Wasserentkalkungsanlage
- 2020 -2022 Photovoltaik-Anlage mit 30kWp mit LG-Modulen und 2x E3DC-Hauskraftwerke mit 80kWh Speicher (Notstromaggregat)
- 2022 Wallboxen
- 2024 Balkon im 1.OG
- 2024 Fenstergeländer Erneuerung
- 2024 Renovierung der Kellergeschoswohnung inkl. Fußbodenbelag, Eingangstür und Malerarbeiten
- 2024 Renovierung des Treppenhauses
- 2025 neuer Fassadenanstrich

Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 25.88 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25141061 - 61273 Wehrheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen

Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0

E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com