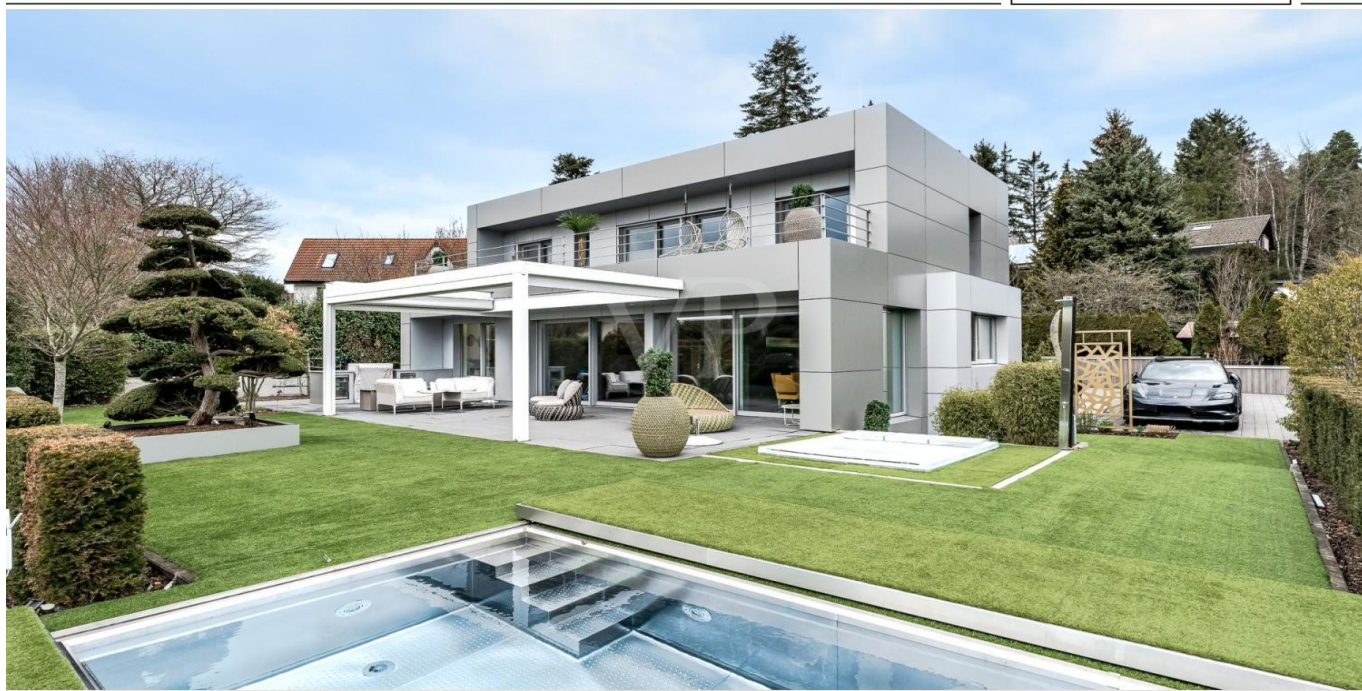


Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Lujo y singularidad combinados: Villa de diseño con vistas panorámicas, piscina, jacuzzi y garaje.

Número de propiedad: 25141019



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 2.200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 273 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.028 m²

Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

- 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: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

De un vistazo

Número de propiedad	25141019
Superficie habitable	ca. 273 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2018
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	2.200.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 121 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	28.62 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	02.07.2030	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2018

Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

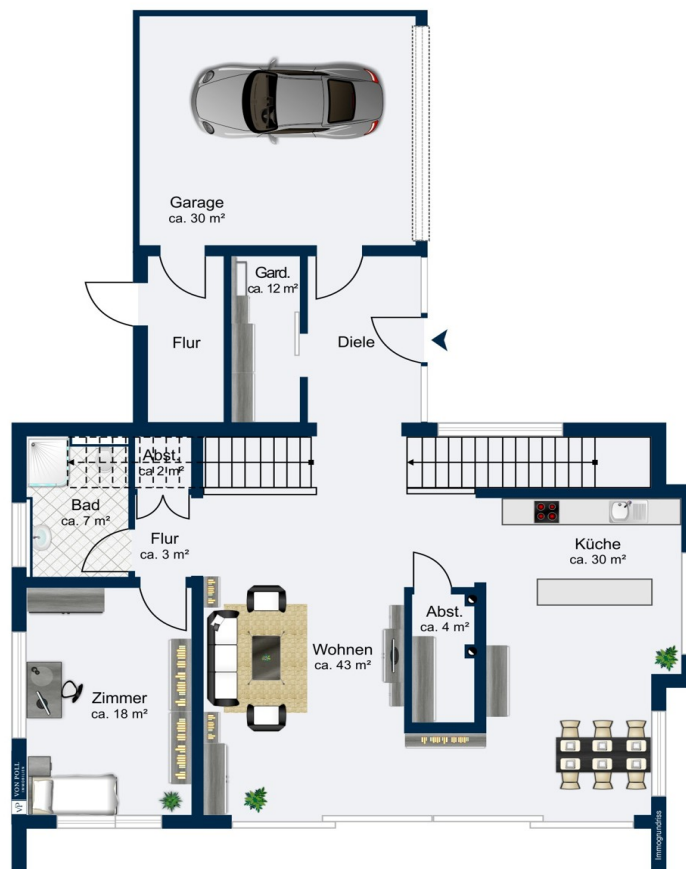
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

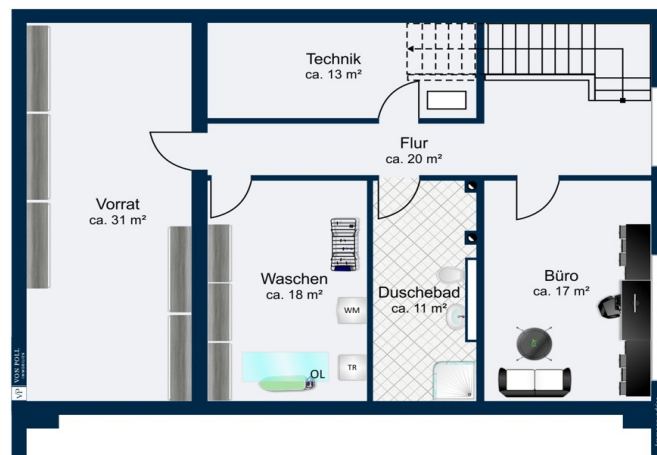
www.von-poll.com

Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

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: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Una primera impresión

Lujosa, única y de alta eficiencia energética: atributos que describen a la perfección esta propiedad. El impresionante camino de entrada y la excepcional arquitectura ya dejan entrever la lujosa propiedad que se ofrece, con todos sus atractivos. Esta propiedad satisface todas las necesidades. Al entrar, se percibe inmediatamente su alta calidad. El salón-comedor de planta abierta, con sus ventanales de suelo a techo, está inundado de luz. Desde aquí, se accede a la terraza a la sombra, a una cocina exterior y a las vistas al cuidado jardín, así como a las vistas despejadas de la campiña de Taunus. Un entorno impresionante. La lujosa cocina abierta, equipada con una gran isla, cuenta con frigoríficos y placas de cocción de alta gama, además de una vinoteca, un grifo Quooker, un cajón calentador y una envasadora al vacío, que sin duda deleitarán a cualquier gourmet. Incluso las agradables veladas cocinando con familiares y amigos se convierten en ocasiones especiales. Los azulejos de porcelana italiana de gran formato, combinados con las elaboradas paredes de hormigón con un moderno acabado metálico, definen el carácter único del espacio y, junto con la cómoda altura del techo, contribuyen a un ambiente de vida altamente sofisticado. Esta planta, con puertas de suelo a techo, incluye otra habitación que actualmente se utiliza como despacho, un baño con ducha, un amplio aseo y acceso al garaje. En la planta superior se encuentra el dormitorio principal con vestidor, una habitación infantil y un baño tipo spa con sauna, ducha a ras de suelo y bañera exenta, todo con acceso al amplio balcón y espectaculares vistas panorámicas. También hay otro balcón sobre el garaje. El sótano ofrece un despacho/habitación de invitados (incluido en nuestro cálculo de superficie habitable por su cómodo acabado, aunque oficialmente clasificado como espacio útil), un pasillo con acabados de buen gusto, un baño con ducha de alta calidad y un gimnasio totalmente equipado. El baño con ducha y el gimnasio reciben luz natural a través de claraboyas, elementos de vidrio integrados en el suelo del salón superior. El lavadero y un trastero también se encuentran dentro del espacio útil. Esta propiedad con calificación A+ cuenta con calefacción por suelo radiante, dos bombas de calor aire-agua (una de las cuales alimenta la piscina) y sistemas fotovoltaicos de alto rendimiento con almacenamiento de energía. La propiedad ofrece una simbiosis perfecta gracias a su armonioso y coordinado diseño interior y exterior. El precioso jardín, con césped artificial y exclusivas plantas, continúa con gran estilo arquitectónico. La espaciosa terraza, con pérgola y sombreado lateral, cuenta con una cocina exterior que cumple con los más altos estándares y satisface todas las necesidades culinarias. Una piscina de acero inoxidable de 6 x 3 metros y 1,55 metros de profundidad, equipada con tecnología de vanguardia y controlable mediante una aplicación, se calienta con bomba de calor y se puede cerrar por completo. Junto con un gran jacuzzi y una ducha exterior, ofrece el

oasis de bienestar perfecto al aire libre. Aquí podrá disfrutar de la máxima privacidad, coronada por una sensacional vista panorámica: ¡una auténtica delicia vacacional! Un trastero climatizado con acceso externo y una caseta de jardín completan la zona exterior, equipada con un sistema de cámaras. Esta propiedad sorprende con muchos otros detalles imaginativos: el garaje doble también incluye un bar y un congelador, ¡perfecto para fiestas en el jardín! Dos estaciones de carga y plazas de aparcamiento adicionales en la amplia entrada ofrecen las condiciones ideales para su flota de vehículos. Estaremos encantados de presentarle personalmente esta joya durante una visita y esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Detalles de los servicios

- A+ Haus
- 2 Luft-Wärmepumpen 15,5 kWPeak
- 2 Photovoltaikanlagen mit Speicher und 2 Wallboxen
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Prefa Alu-Hausverkleidung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Alarmanlage mit Kamerasystem
- Glasfaseranschluss
- Luxuseinbauküche mit Markengeräten
- Dry Ager Fleischveredelung
- Einbauschränke im gesamten Haus
- Italienische Feinsteinzeug Bodenplatten
- Exklusive Wandbearbeitung z.B. im Essbereich
- Heimkino
- Privater Wellnessbereich mit Sauna im Obergeschoss
- Insgesamt drei Bäder
- Fitnessstudio im Untergeschoss
- Edelstahlpool 6x3 Meter, 1.55 Meter tief mit separater Wärmepumpe, schiebbaren Abdeckelementen und App-Steuerung
- Whirlpool
- Außendusche
- Kunstrasen für Allergiker
- Sonderanfertigung Außenküche
- Gartenbewässerung
- Terrasse und Balkon
- Pergola mit Seitenbeschattung
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Mehrere Außenstellplätze
- Großzügige Zufahrt

Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

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.

Der Ortsteil Pfaffenwiesbach grenzt an den zentralen Ortsteil Wehrheim und bietet gleichzeitig eine optimale, direkte Anbindung an das Zentrum von Usingen mit all seinen schulischen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Wander- und Fahrradwege führen an Pfaffenwiesbach vorbei.

Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 28.62 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Número de propiedad: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

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