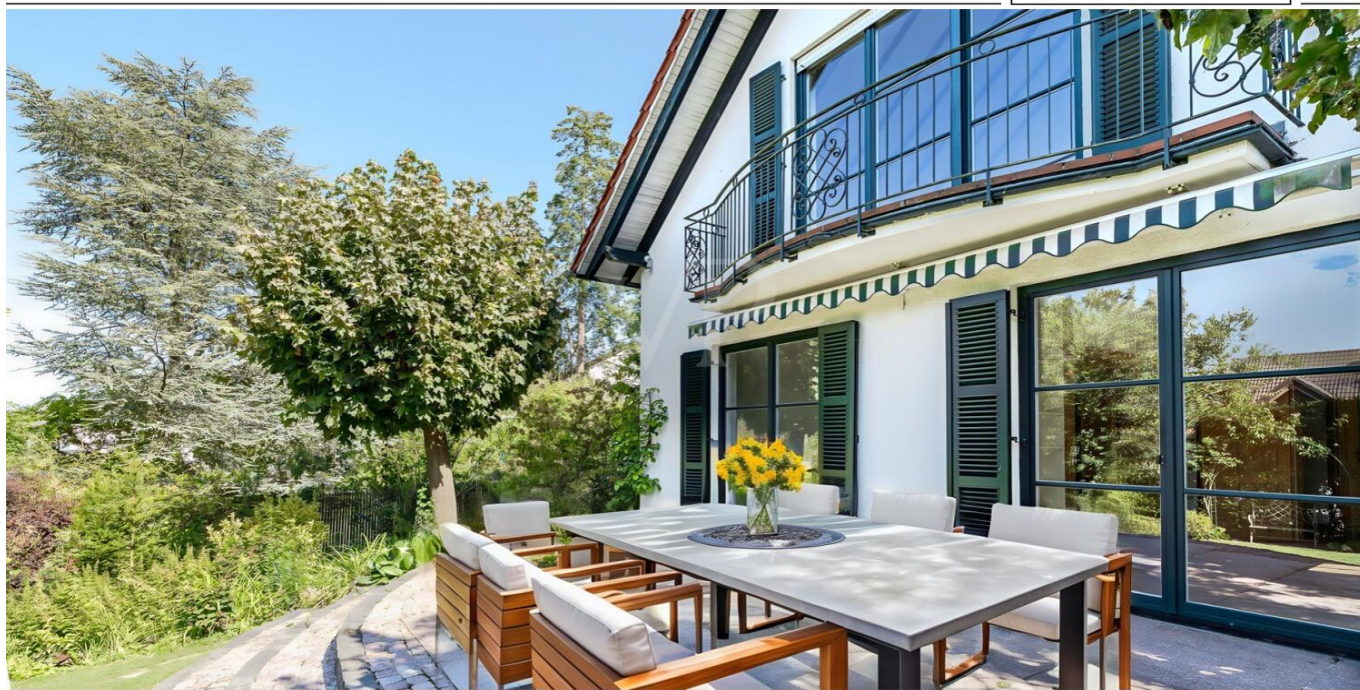


Wehrheim – Obernhain

Ubicación privilegiada: propiedad elegante con un hermoso jardín, mucha privacidad y una cochera doble.

Número de propiedad: 25141049a



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.089.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 227 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 659 m²

Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

- 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: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

De un vistazo

Número de propiedad	25141049a
Superficie habitable	ca. 227 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1996
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	1.089.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 116 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	113.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	01.02.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propiedad



Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propiedad



Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propiedad



Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propiedad



Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propiedad



Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propiedad



Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propiedad



Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propiedad



Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propiedad



Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propiedad



Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propiedad



Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propiedad



Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propiedad



Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

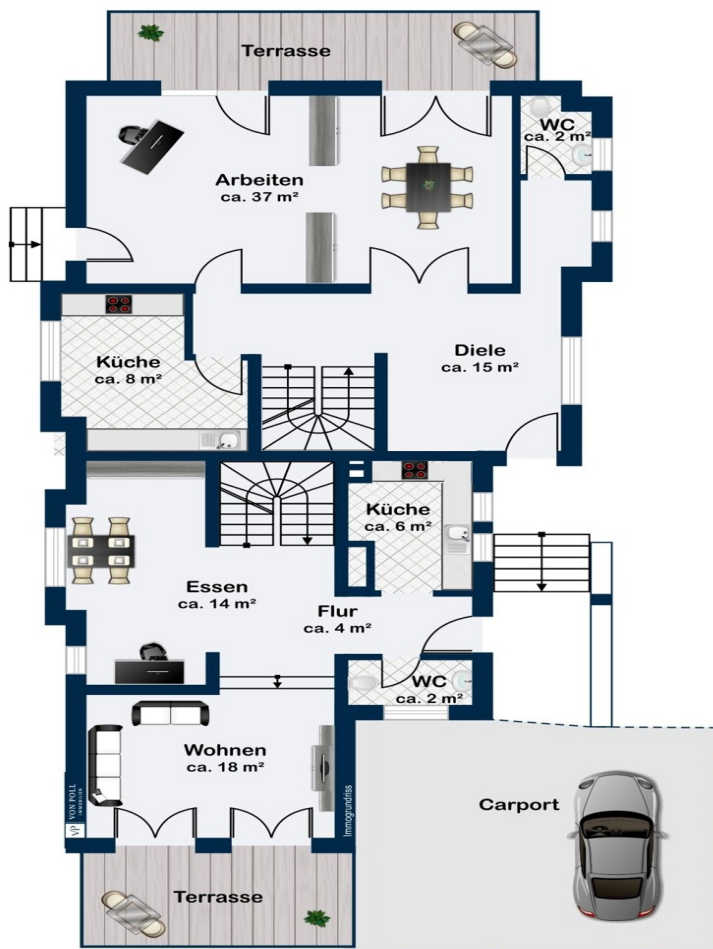
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

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: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

Una primera impresión

A solo unos pasos, se encuentra en el corazón del bosque de Taunus. Ya sea practicando senderismo, ciclismo o simplemente disfrutando de la naturaleza, su paraíso de ocio comienza casi al salir de su casa. Una amplia gama de opciones recreativas (como tenis, equitación, parapente, etc.) y el corto trayecto en coche a Bad Homburg o Fráncfort le convencerán rápidamente del atractivo de Obernhain. Esta singular casa bifamiliar, compuesta por dos unidades independientes con entradas independientes, se encuentra en la codiciada zona residencial de Wehrheim-Obernhain, en un barrio tranquilo y familiar. Esto ofrece diversas posibilidades: vivir y trabajar bajo un mismo techo, como un hogar multigeneracional (cada familia disfruta de su propio espacio a la vez que lo comparte), o incluso la posibilidad de alquilarla en propiedad, lo que ofrece atractivas opciones de financiación. La casa, de sólida construcción, de dos plantas con sótano completo, se encuentra en excelentes condiciones, con acabados de alta gama y materiales selectos. Ofrece un total de ocho estancias, incluyendo cuatro dormitorios y dos baños. Los ventanales de suelo a techo y una cómoda altura de techo de 2,93 metros garantizan estancias luminosas y un ambiente agradable, con vistas al romántico jardín y al paisaje circundante desde todas las estancias. Una terraza que se extiende a lo ancho de la casa, junto al salón, ofrece el entorno perfecto para disfrutar del jardín, prácticamente aislado en verano, además de paz y privacidad. Características especiales de la mitad de la casa que da al jardín: el antiguo suelo de terracota francesa en toda la planta baja irradia un encanto único y se complementa en la planta superior con tabloncillos de roble macizo de estilo rústico aceitado. Un balcón colinda con el luminoso estudio/dormitorio, que ofrece una romántica vista al jardín. El baño de la planta superior cuenta con ducha, bañera y lavabo doble en Rosso Sardo con espejo de suelo a techo. En la planta baja, el amplio salón-comedor diáfano, que se puede separar mediante una puerta corredera, domina el espacio y da acceso a la terraza. El biombo existente, que puede utilizarse como estantería, se puede desmontar fácilmente, lo que permite un uso flexible del espacio. Características especiales de la casa principal: Aquí también encontrará acabados de alta calidad, incluyendo suelos de piedra natural (caliza del Jura con bandas) en la planta baja, varios armarios empotrados, incluido uno con espejo, y un biombo entre el salón y el comedor, fácilmente extraíble. En la planta superior, hay dos salones/dormitorios más, uno con vestidor, y un baño con luz natural. Desde el balcón contiguo al dormitorio, se disfruta de una maravillosa vista de la vegetación circundante. Las instalaciones técnicas son completas, como calefacción por suelo radiante en todas las plantas, conexión de fibra óptica, protección contra rayos y sobretensiones, así como un sistema de alarma y protección contra agua en la casa que da al jardín. Por último, pero no menos importante, la iluminación existente con lámparas

de diseño refleja el ambiente especial. La sala de calderas en el sótano es accesible desde ambas casas y está protegida por puertas cortafuegos con cerradura. El atractivo diseño general continúa en el exterior. La entrada a las dos mitades de la casa y el jardín, con su arenisca rosa y sus contraventanas, confiere al exterior de esta propiedad un toque muy especial. El jardín de fácil mantenimiento detrás de la casa, con sus rosales y parterres de plantas perennes y una singular escultura de arenisca junto a la fuente, invita a relajarse y soñar despierto. Una espaciosa cochera doble con dos plazas de aparcamiento adicionales completa la oferta. La propiedad está disponible de inmediato. Contáctenos hoy mismo. Esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

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: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

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