

Wehrheim

# Une maison qui inspire ! Maison d'architecte idéalement située à Wehrheim.

**CODE DU BIEN: 25141052**



VON POLL  
IMMOBILIEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 213 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.174 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141052	Prix d'achat	780.000 EUR
Surface habitable	ca. 213 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1980	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	3 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	197.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.09.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La propriété



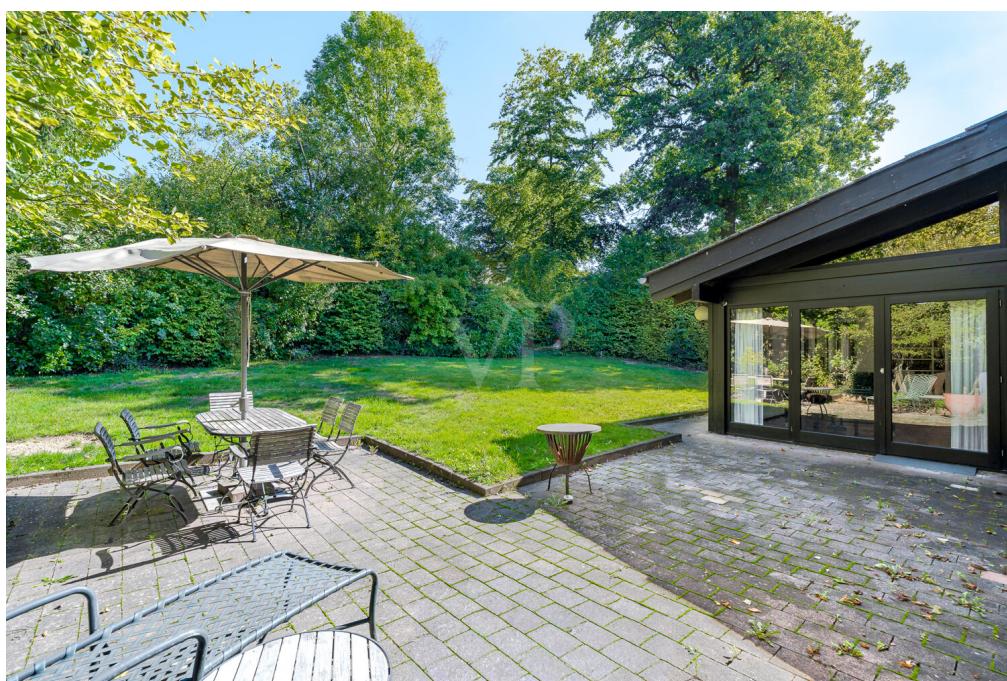
CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



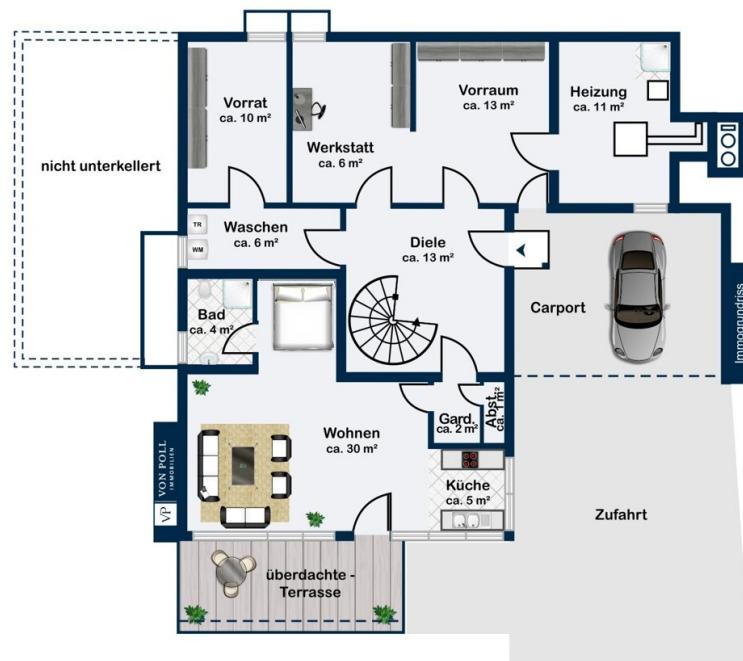
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## Une première impression

Bienvenue dans une demeure qui est bien plus que quatre murs : une véritable affirmation de style. Cette propriété d'exception, située dans l'un des quartiers les plus prisés de Wehrheim, la Saalburgsiedlung, impressionne non seulement par ses volumes généreux et son architecture baignée de lumière, mais surtout par sa cuisine haut de gamme, véritable cœur de la maison. Grâce à un concept d'éclairage intelligent et à une transition fluide vers le séjour, confort et luxe s'harmonisent à la perfection. Que ce soit pour un brunch dominical en famille ou un dîner raffiné entre amis, cette cuisine est à la fois un lieu de convivialité et un havre de paix. Outre cette cuisine de rêve, la propriété offre trois chambres spacieuses, un bureau, un appartement indépendant et un jardin où il fait bon flâner. Ici, esthétique et confort se conjuguent pour créer un art de vivre incomparable. Le vaste terrain se compose d'une terrasse à l'avant et d'un jardin intime à l'arrière. Vous pourrez ainsi vous ressourcer loin du tumulte quotidien et profiter de la nature sur la terrasse ensoleillée. Dès l'entrée, un hall lumineux vous accueille. Les briques blanches apparentes, le carrelage en terre cuite rouge et le large escalier en colimaçon témoignent d'une architecture exceptionnelle. Au même niveau, à droite, se trouvent les pièces utilitaires, les locaux techniques et le chauffage (au sol), un atelier et de nombreux rangements. À gauche, l'appartement de type loft comprend une kitchenette et une salle de bains privative. De grandes baies vitrées et une terrasse ensoleillée complètent ces atouts. La maison dispose de trois places de parking spacieuses, facilitant le stationnement. Nous serions ravis de vous présenter ce bien d'exception.

**CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## Détails des commodités

- weiße Luxusküche aus 2005 mit Marken-Elektrogeräten
- rote Cottofliesen
- Kaminofen
- 2fach verglaste Holzfenster
- Kunststoff-Dachflächenfenster
- Dielen-Parkett in den Schlafzimmern
- 2 Badezimmer und ein Gäste-WC
- Einliegerwohnung
- Fußbodenheizung
- Sichtmauerwerk
- 2 großzügige Terrassen und ein Balkon
- 3 PKW-Stellplätze
- Gartenhaus

**CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 197.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen  
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0  
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)