

Wehrheim

Résidence haut de gamme en bordure de champ, utilisable de manière flexible avec un potentiel de construction supplémentaire, 4 garages et 10 places de parking.

CODE DU BIEN: 25141061



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.330.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 383 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.817 m²

CODE DU BIEN: 25141061 - 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: 25141061 - 61273 Wehrheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141061
Surface habitable	ca. 383 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	7
Salles de bains	5
Année de construction	2001
Place de stationnement	6 x surface libre, 4 x Garage

Prix d'achat	2.330.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 240 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	08.06.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	25.88 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

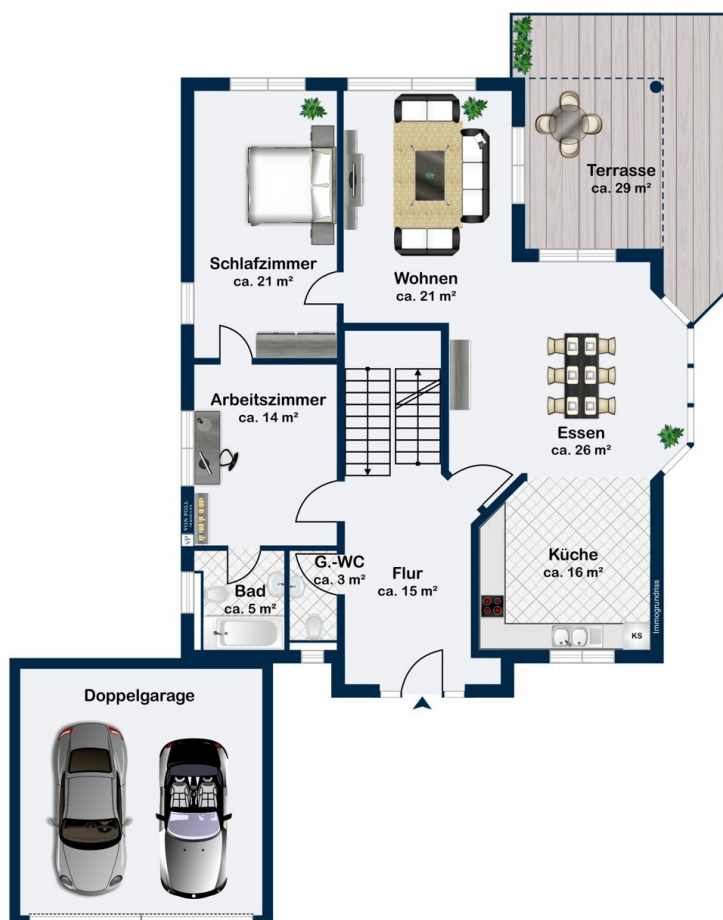
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

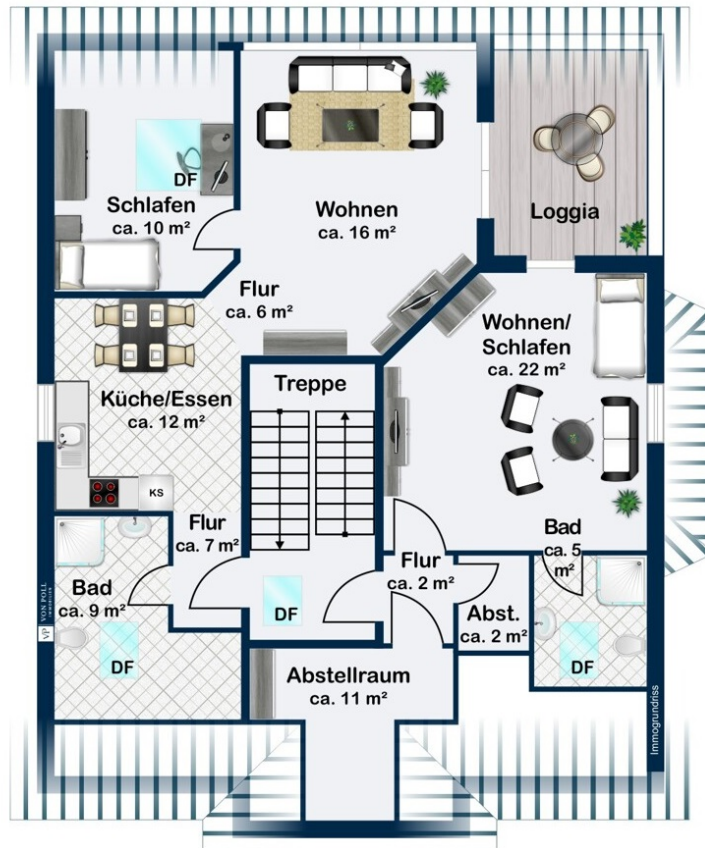
www.von-poll.com

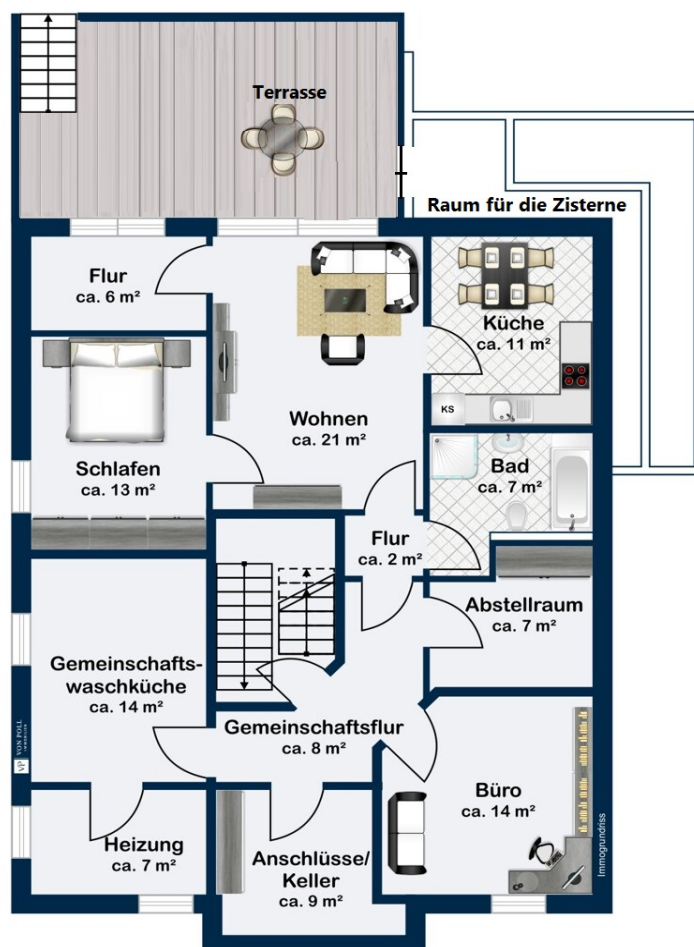
CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

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: 25141061 - 61273 Wehrheim

Une première impression

Bienvenue dans un lieu où exclusivité, vues panoramiques imprenables et perfection technique se conjuguent pour créer un espace de vie unique. Dominant le majestueux massif du Taunus, à seulement 10 km de Bad Homburg, cette propriété d'exception vous ouvre ses portes. L'alliance d'une technologie de pointe, de solutions durables et autonomes et d'un design intérieur élégant crée un lieu où le futur se concrétise dès aujourd'hui. Cette propriété exceptionnellement spacieuse est une résidence de grande qualité, méticuleusement entretenue, offrant environ 383 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 1 817 m². Une extension est possible ; un permis de construire préliminaire a déjà été accordé. Construite en 2001 avec des matériaux de construction robustes et isolés de haute qualité, la maison a bénéficié d'un entretien constant. D'importantes rénovations, dont la plus récente en 2025 avec une nouvelle peinture de façade, garantissent un confort de vie contemporain et haut de gamme. L'immeuble compte 12 pièces réparties sur quatre étages, dont sept chambres spacieuses offrant une grande flexibilité d'aménagement – idéales pour les familles multigénérationnelles, les familles nombreuses, la colocation ou pour combiner vie et travail sous un même toit. L'espace de vie est complété par cinq salles de bains modernes et des toilettes invités au rez-de-chaussée. Envie d'un bain avec vue sur le Feldberg ? C'est possible dans l'exceptionnelle salle de bains principale d'environ 18 m² au premier étage, baignée de lumière grâce à ses baies vitrées. Outre la vue imprenable depuis la baignoire îlot, elle dispose également d'une grande douche à l'italienne et de deux vasques. L'agencement bien pensé de chaque étage offre une variété d'espaces privés et communs. Les pièces impressionnent par leur hauteur sous plafond : 2,75 m au rez-de-chaussée et au premier étage, dans les combles (avec charpente apparente) et 2,50 m au sous-sol. La cuisine est un élément central de chaque logement : quatre cuisines modernes et équipées sont disponibles au sous-sol, au rez-de-chaussée, au premier étage et dans les combles, offrant une grande flexibilité d'utilisation et d'aménagement. De grandes baies vitrées, pour la plupart du sol au plafond, inondent les pièces de lumière naturelle. Des volets roulants électriques, pilotables via une application et automatisables, ainsi que de nombreux spots LED encastrés, garantissent confort et ambiance agréable. Parmi les autres équipements, citons un système domotique avec vidéosurveillance et câblage réseau Cat7. Des volets roulants au système vidéo, en passant par les boîtiers muraux, presque tous les équipements du bâtiment sont contrôlables via une application. Le développement durable et l'autonomie énergétique étaient des priorités essentielles pour les constructeurs : le système de chauffage se compose de deux pompes à chaleur Stiebel Eltron modernes (2020) avec stockage thermique, complétées par un adoucisseur d'eau, un système photovoltaïque de 30 kWc et une batterie de 80 kWh pour

l'alimentation de secours. Le bâtiment répond ainsi aux normes d'efficacité énergétique les plus exigeantes, comme en témoigne son classement énergétique A+. Profitez des vues imprenables sur le massif du Taunus depuis les deux terrasses-jardins situées au rez-de-chaussée et au sous-sol, le balcon et la terrasse sur le toit, à l'abri des regards. Le jardin paysager, avec sa vaste pelouse, comprend également deux abris de jardin (dont un avec cuisine d'été) et une gloriette. Une tondeuse robotisée et une citerne de 27 000 litres facilitent l'entretien du jardin. Deux garages doubles (avec bornes de recharge murales), une cour pavée impeccablement aménagée avec des bornes de recharge supplémentaires et un parking pour dix voitures sont à votre disposition. La propriété est clôturée par une barrière de 1,60 mètre de haut au sud et par une autre de 1,40 mètre de haut ailleurs. Le vaste terrain est facilement accessible par un portail électrique. Découvrez les nombreuses possibilités offertes par cette propriété : une visite est fortement recommandée.

CODE DU BIEN: 25141061 - 61273 Wehrheim

Détails des commodités

- 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
 - Rasenmäroboter
 - 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 Kellergeschosswohnung inkl. Fußbodenbelag, Eingangstür und Malerarbeiten
- 2024 Renovierung des Treppenhauses
- 2025 neuer Fassadenanstrich

CODE DU BIEN: 25141061 - 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: 25141061 - 61273 Wehrheim

Plus d'informations

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+.

CODE DU BIEN: 25141061 - 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