

Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## Luxe et singularité réunis : villa design avec vue panoramique, piscine, jacuzzi et garage.

**CODE DU BIEN: 25141019**



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

**PRIX D'ACHAT: 2.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 273 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.028 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

- 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: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141019	Prix d'achat	2.200.000 EUR
Surface habitable	ca. 273 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2018	Surface de plancher	ca. 121 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	5 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	28.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.07.2030	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La propriété



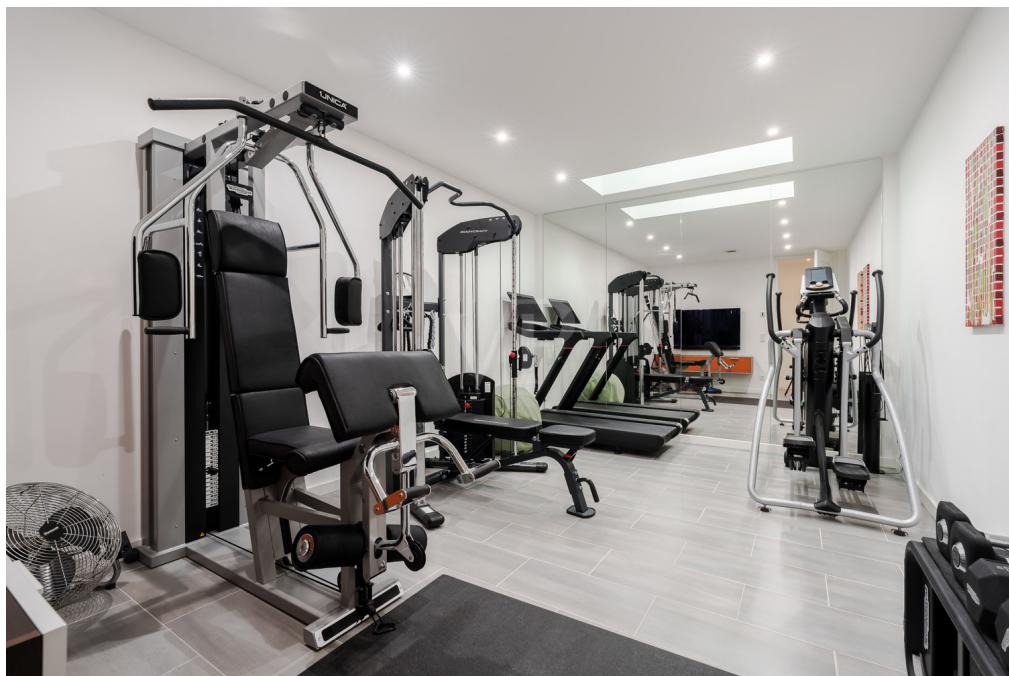
CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



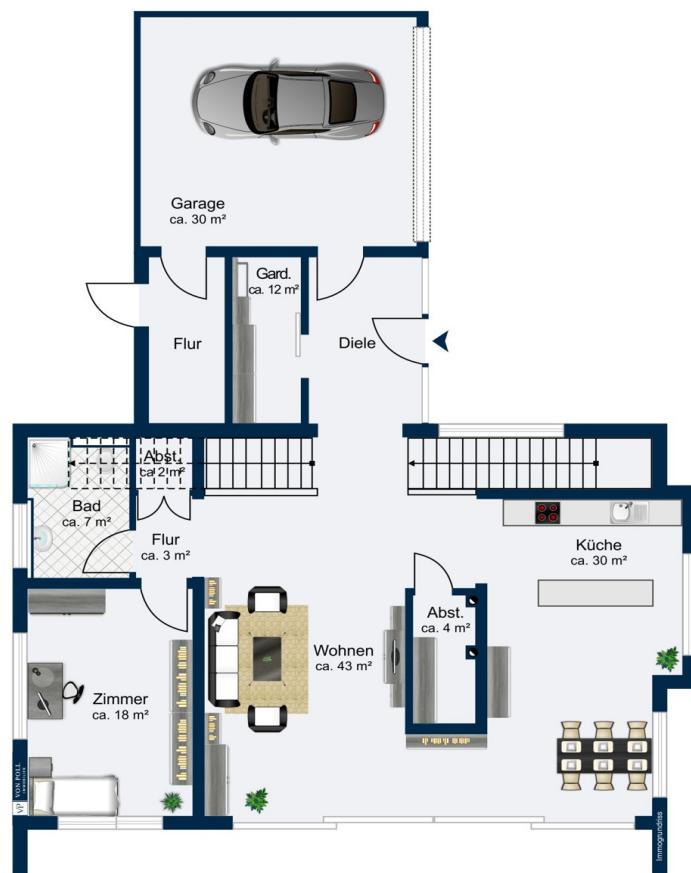
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

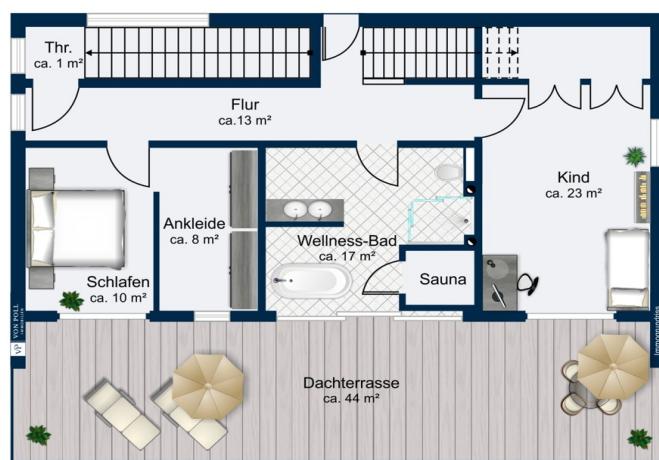
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

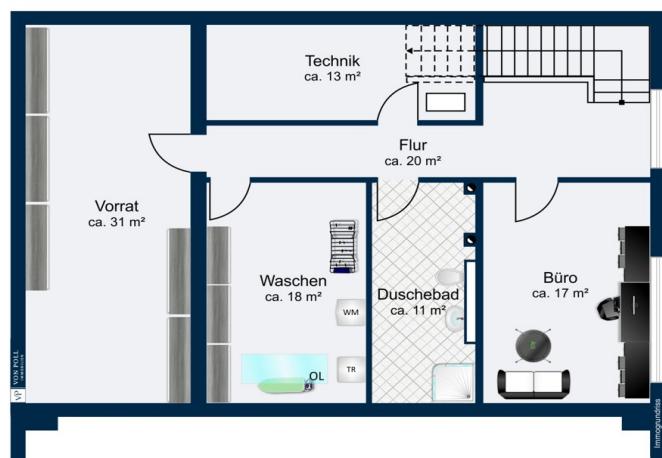
T.: 0800 - 333 33 09

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## 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: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach**

## Une première impression

Luxueuse, unique et écoénergétique : autant d'atouts qui décrivent parfaitement cette propriété. L'allée majestueuse et l'architecture exceptionnelle laissent présager le prestige de ce domaine, qui offre des prestations haut de gamme. Cette propriété répond à toutes les attentes. Dès l'entrée, on est frappé par sa qualité. Le séjour/salle à manger décloisonné, baigné de lumière grâce à ses baies vitrées, s'ouvre sur une terrasse ombragée, une cuisine d'été et offre une vue imprenable sur le jardin paysager et le paysage du Taunus. Un cadre à couper le souffle. La cuisine ouverte de luxe, équipée d'un grand îlot central, comprend des réfrigérateurs et des plaques de cuisson haut de gamme, ainsi qu'une cave à vin, un robinet Quooker, un tiroir chauffant et une machine sous vide – de quoi ravir les gourmets. Même les soirées conviviales passées à cuisiner en famille ou entre amis deviennent des moments privilégiés. Les carreaux de porcelaine italiens grand format, associés à un élégant revêtement mural en béton à la finition métallique tendance, confèrent à cet espace un caractère unique et, avec la belle hauteur sous plafond, contribuent à créer un cadre de vie raffiné. Ce niveau, avec ses portes-fenêtres, comprend une pièce actuellement aménagée en bureau, une salle d'eau, un vestiaire spacieux et un accès au garage. À l'étage, vous trouverez la suite parentale avec dressing, une chambre d'enfant et une salle de bains luxueuse avec sauna, douche à l'italienne et baignoire îlot, toutes donnant sur un grand balcon offrant une vue panoramique spectaculaire. Un autre balcon, au-dessus du garage, est également disponible. Le sous-sol comprend un bureau/chambre d'amis (compris dans le calcul de la surface habitable en raison de ses finitions confortables, bien que classé officiellement comme espace utilisable), un couloir élégamment aménagé, une salle d'eau haut de gamme et une salle de fitness entièrement équipée. La salle d'eau et la salle de fitness bénéficient d'une lumière naturelle grâce à des puits de lumière – des éléments vitrés intégrés au sol du salon situé à l'étage. La buanderie et une cave font également partie de la surface utilisable. Ce bien classé A+ est équipé d'un chauffage au sol, de deux pompes à chaleur air-eau (dont une alimente la piscine) et de panneaux photovoltaïques haute performance avec stockage d'énergie. Cette propriété offre une symbiose parfaite grâce à l'harmonie de son design intérieur et extérieur. Le jardin paysager, agrémenté de gazon synthétique et de plantations exclusives, prolonge avec élégance le style architectural. La vaste terrasse, dotée d'une pergola et d'un ombrage latéral, abrite une cuisine d'été haut de gamme, idéale pour les passionnés de gastronomie. Une piscine en acier inoxydable de 6 x 3 mètres et de 1,55 mètre de profondeur, équipée d'une technologie de pointe et pilotable via une application, est chauffée par une pompe à chaleur et peut être entièrement couverte. Complétée par un grand bain à remous et une douche extérieure, elle offre un véritable havre de paix et de bien-être. Vous y profiterez

d'une intimité maximale, sublimée par une vue panoramique à couper le souffle – le bonheur absolu en vacances ! Un local de rangement chauffé et accessible de l'extérieur ainsi qu'un abri de jardin complètent cet espace extérieur, équipé d'un système de caméras. Cette propriété réserve bien d'autres surprises : le garage double comprend également un bar et un congélateur, parfaits pour des garden-parties réussies ! Deux bornes de recharge et des places de stationnement supplémentaires dans la grande allée offrent des conditions idéales pour votre flotte de véhicules. Nous serions ravis de vous présenter personnellement ce bien d'exception lors d'une visite et restons à votre disposition pour toute demande d'information.

**CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach**

## 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.

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 Angeboen und Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Wander- und Fahrradwege führen an Pfaffenwiesbach vorbei.

**CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 28.62 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach**

## 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)