

Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Spacieux bungalow avec cheminée, garage et séjour séparé, comprenant un magnifique jardin idyllique.

CODE DU BIEN: 25141056



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142,89 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 736 m²

CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

- 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: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141056
Surface habitable	ca. 142,89 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3.5
Salles de bains	2
Année de construction	1967
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 16 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	26.09.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	190.20 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

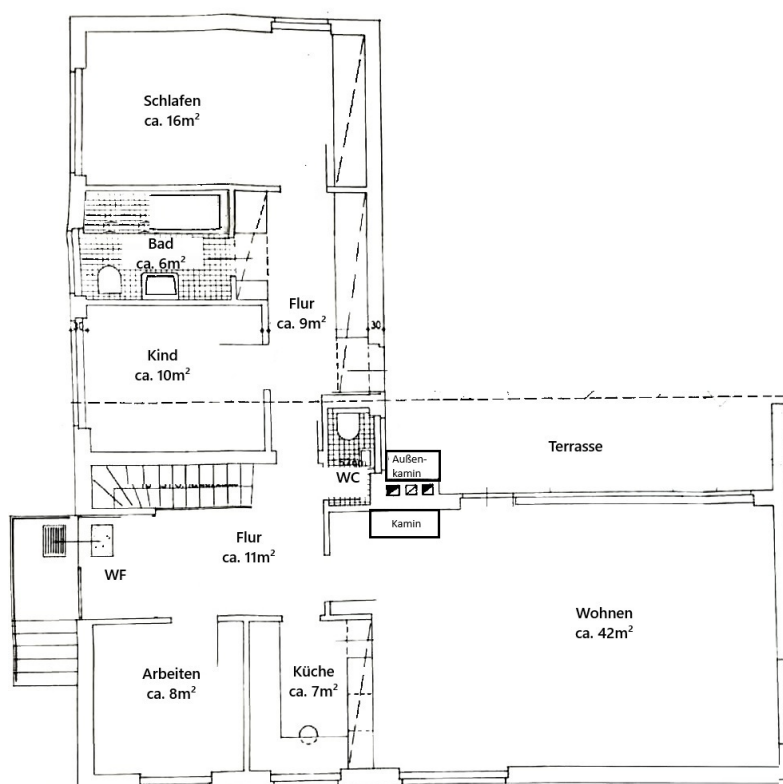
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

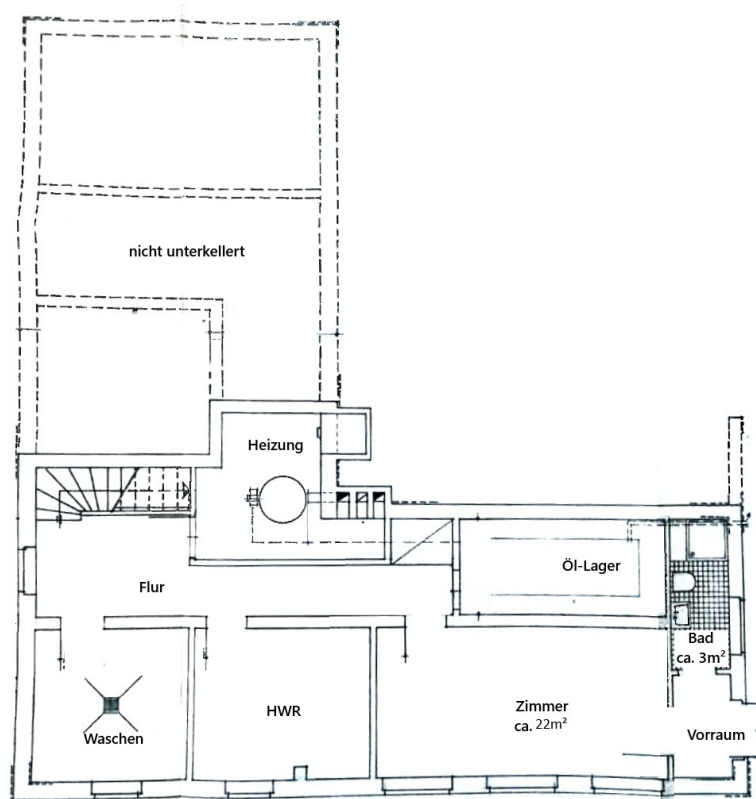
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Une première impression

Vous recherchez une maison avec un beau jardin, dans un quartier calme, et un studio indépendant ? Alors, laissez-nous vous présenter ce bungalow en L, à l'agencement soigné ! Cette maison est idéale aussi bien pour une famille avec enfants que pour un couple en quête d'espace. Son emplacement est charmant, à proximité des bois, des champs et des sentiers de promenade – parfait pour toutes sortes d'activités de plein air. Vous vivrez dans un quartier résidentiel paisible et familial, composé de maisons individuelles bien entretenues et de jolis jardins. Le vestibule donne sur un hall d'entrée avec vestiaire et WC invités. Attenante, la cuisine et une pièce supplémentaire peuvent être aménagées ou transformées selon vos envies. Le lumineux séjour/salle à manger d'environ 41 m², avec sa cheminée en briques et sa belle hauteur sous plafond qui lui confère une agréable sensation d'espace, offre une vue imprenable sur votre jardin ensoleillé grâce à ses baies vitrées. L'intérieur et l'extérieur se fondent harmonieusement. Depuis le séjour, vous accédez directement à la grande terrasse agrémentée d'une cheminée extérieure en briques. Ce bungalow en forme de L abrite la terrasse et garantit une intimité totale. L'espace privé, composé d'une suite parentale, d'une chambre d'enfant et d'une salle de bains lumineuse baignée de lumière naturelle, est agréablement séparé, assurant calme et tranquillité. Le spacieux sous-sol comprend une salle de bains indépendante avec une salle d'eau supplémentaire. Cet espace, avec son entrée privée, offre de nombreuses possibilités d'aménagement, par exemple en bureau ou en logement pour une jeune fille au pair. Il offre également un vaste espace pour recevoir ou s'adonner à ses loisirs. Une buanderie d'environ 26 m² comprend un cellier, une chaufferie (chauffage central au fioul) et un atelier/espace de rangement, complétant ainsi l'espace de vie. Un garage attenant à la maison offre une place de parking supplémentaire. L'espace à droite de la maison servait auparavant d'emplacement de stationnement (emplacement pour bateau). N'hésitez pas à nous contacter ; nous serons ravis de vous faire visiter ce bien prochainement.

CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Détails des commodités

- Stabparkett , Fliesen- und Teppichboden
- Küche mit Elektro-Geräten
- große Fensterfront im Wohnbereich
- 2fach verglaste Fenster mit Rollläden
- Kamin mit Wärmetauscher im Wohnzimmer
- Außenkamin auf der Terrasse
- Neue Dacheindeckung mit 14 cm Aufsparrendämmung (2011)
- teilweise erneuerte Fenster (2015)
- Gartenhütte
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche (modernisiert 2015)
- Gäste-WC mit Tageslicht
- pflegeleichter Garten
- Garage mit PKW- Außenstellplatz

CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 190.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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