

Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Geräumiger Bungalow mit Kamin, Garage und Einliegerbereich samt schönem Gartenidyll

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	2018
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	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	190.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.09.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	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



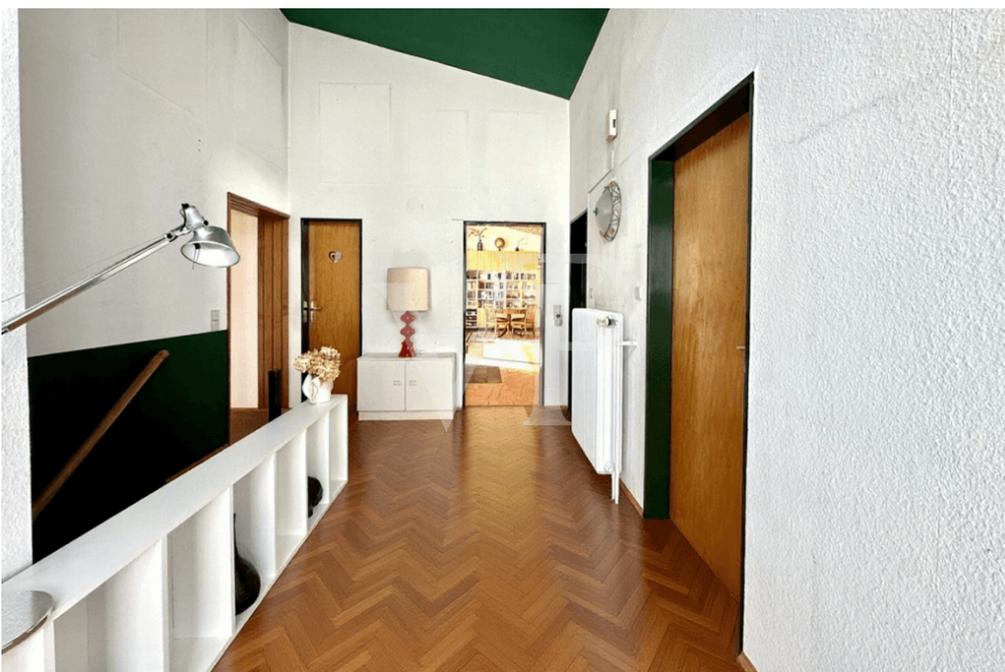
CODE DU BIEN: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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.

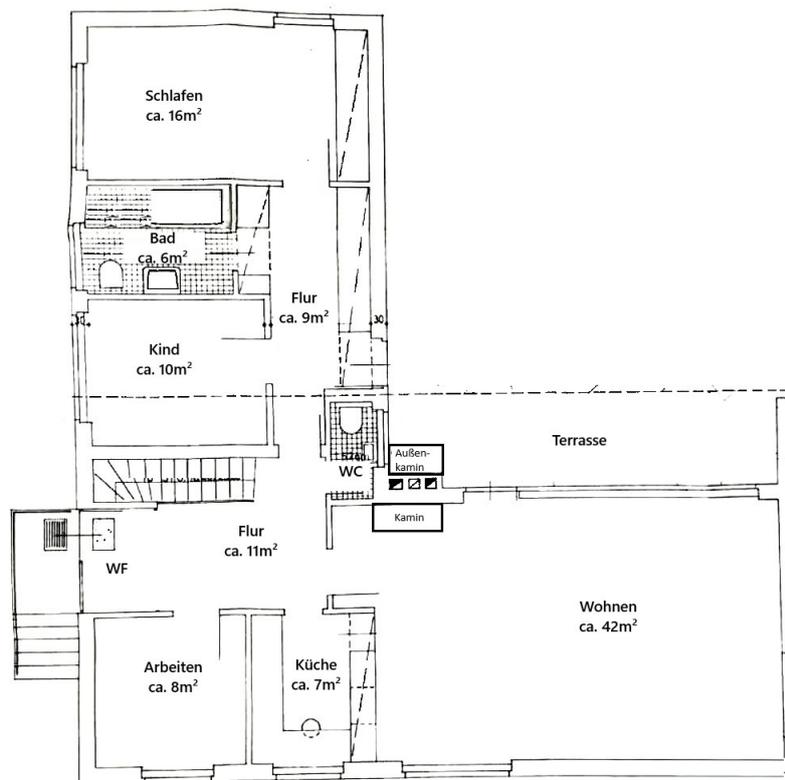
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

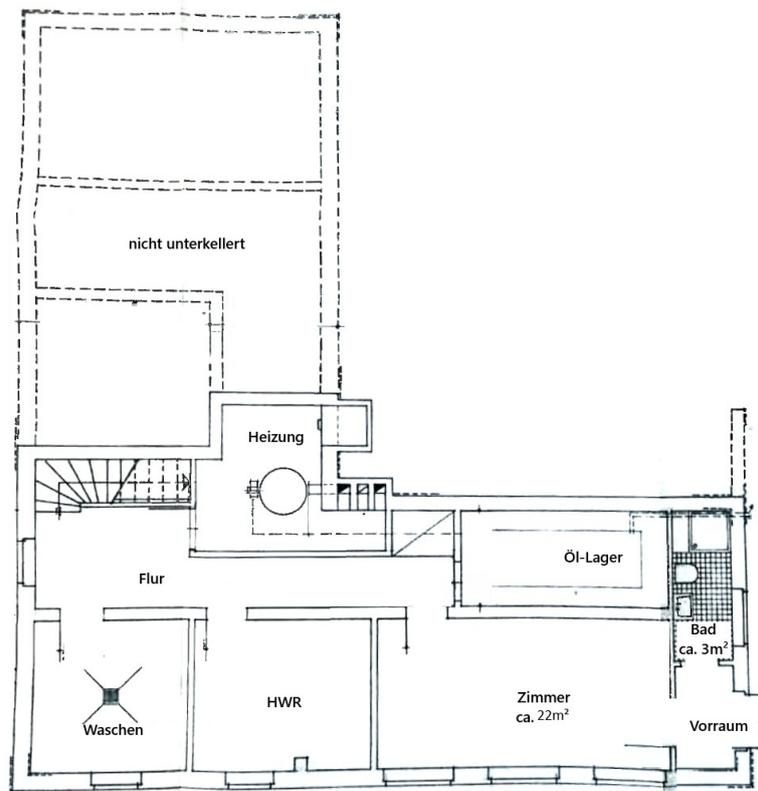
T.: 0800 - 333 33 09

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

Sie suchen ein Haus mit schönem Garten in ruhiger Lage und separatem Einliegerbereich?

Dann möchten wir Sie auf diesen gut geschnittenen L-förmigen Bungalow aufmerksam machen! Das Haus ist gleichermaßen für eine Familie mit Kindern, als auch für ein Paar mit Platzbedarf ideal geeignet.

Die Wohnlage ist reizvoll durch die Nähe zu Wald, Feldern und Spazierwegen - ideal für jegliche Outdoor-Aktivitäten.

Hier wohnen Sie in einer familienfreundlichen, ruhigen Umgebung mit gepflegten Einfamilienhäusern und schönen Gärten in der Nachbarschaft.

Über den Windfang betreten Sie die Diele mit Garderobe und Gäste-WC. Angrenzend befindet sich die Küche sowie ein weiteres Zimmer mit Möglichkeiten zur individuellen Nutzung oder Umgestaltung.

Der ca. 41m² großen und helle Wohn- und Essbereich mit gemauertem Kamin und einer beeindruckenden Deckenhöhe, die ein schönes Gefühl von Weite vermittelt, bietet durch die bodentiefen Fenster einen wunderschönen Blick in Ihr sonniges Gartenidyll. Die Innen- und Außenbereiche scheinen fließend ineinander überzugehen.

Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang auf die große Terrasse mit gemauertem Außenkamin. Durch die L-Form des Bungalows liegt der Terrassenbereich geschützt, so dass Sie Ihre Privatsphäre uneingeschränkt genießen können.

Der private Bereich mit Eltern- und Kinderzimmer sowie einem hellen Tageslichtbad liegt angenehm separiert und garantiert Ruhe und Rückzug.

Im Untergeschoss befindet sich der geräumige Einliegerbereich mit einem weiteren Duschbad. Dieser Bereich kann durch den separaten Eingang individuell genutzt werden, zum Beispiel als Büro oder Aupair-Bereich. Viel Platz zum Feiern oder für Ihre Hobbies ist hier auch geboten.

Eine Nutzfläche mit ca. 26 m² umfasst einen Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum (Öl-Zentralheizung), Werkstatt / Vorratsraum und rundet das Raumangebot ab.

Neben dem Haus befindet sich eine Garage plus Stellplatz für Ihren PKW. Der rechte Teil vor dem Haus wurde bisher ebenfalls als weiterer PKW-Stellplatz (Bootsplatz) genutzt.

Sprechen Sie uns gerne an, wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie bald bei einer

Besichtigung vorzustellen.

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 (2018)
- 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 Handelsregisterauszugs, 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