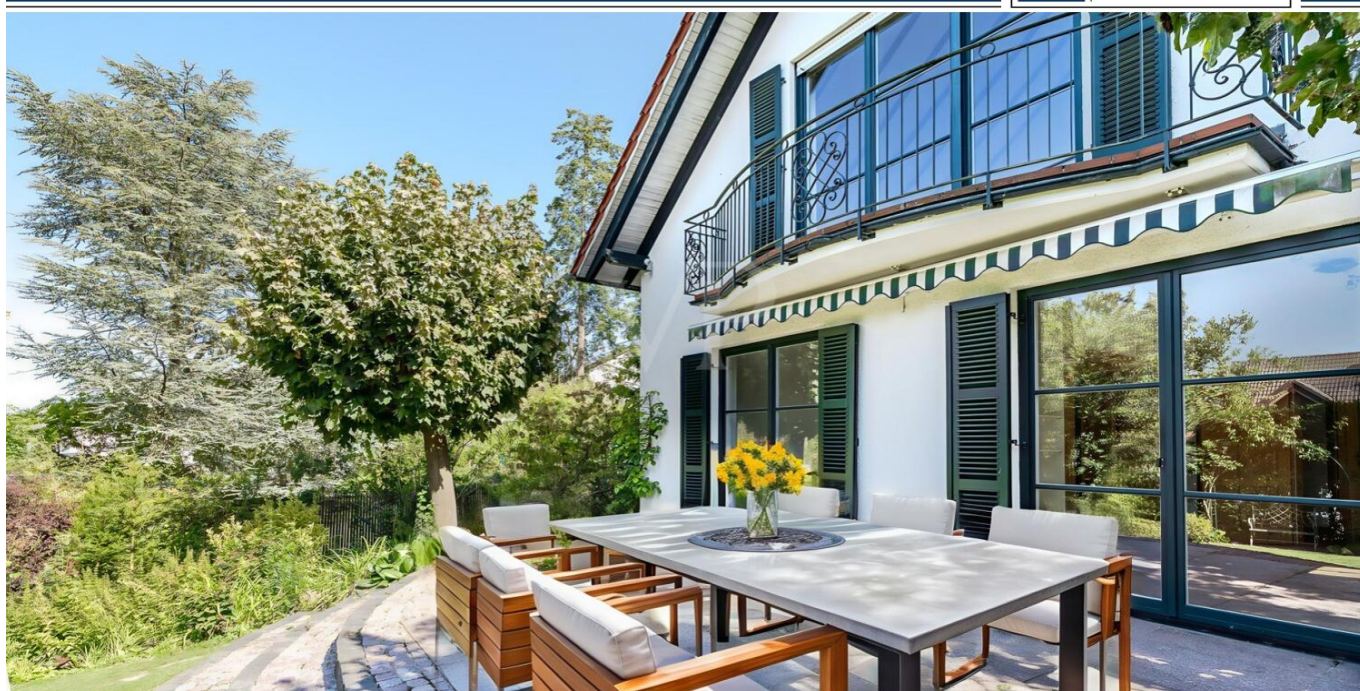


Wehrheim – Obernhain

Emplacement de choix : Propriété élégante avec un magnifique jardin, beaucoup d'intimité et un double abri voiture

CODE DU BIEN: 25141049a



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.089.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 227 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 659 m²

CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – 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: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141049a
Surface habitable	ca. 227 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1996
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	1.089.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 116 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	01.02.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	113.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propriété



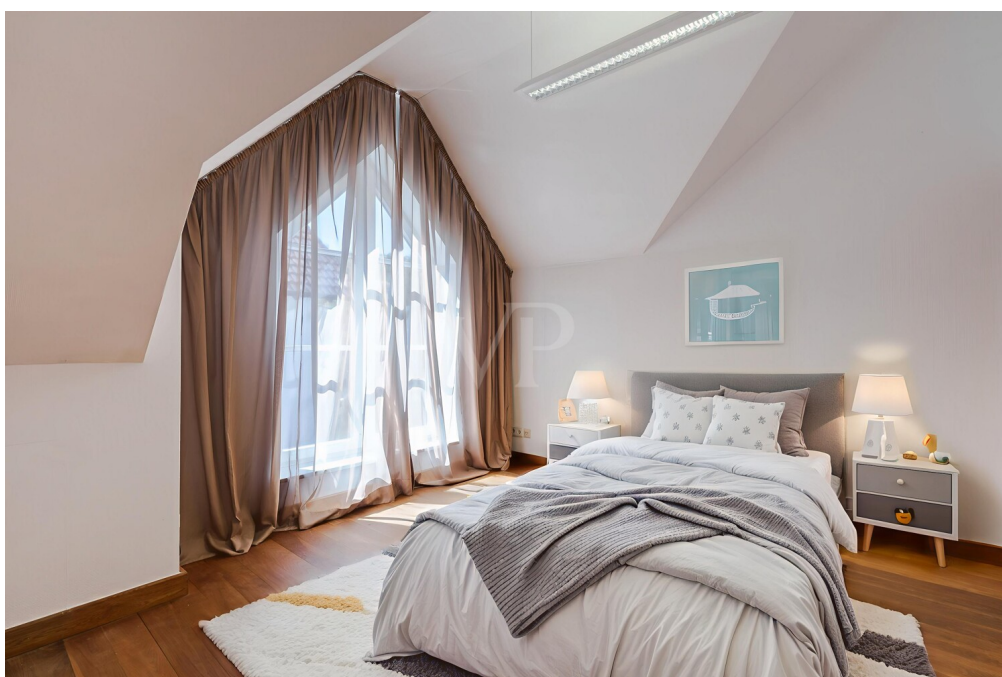
CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propriété



CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

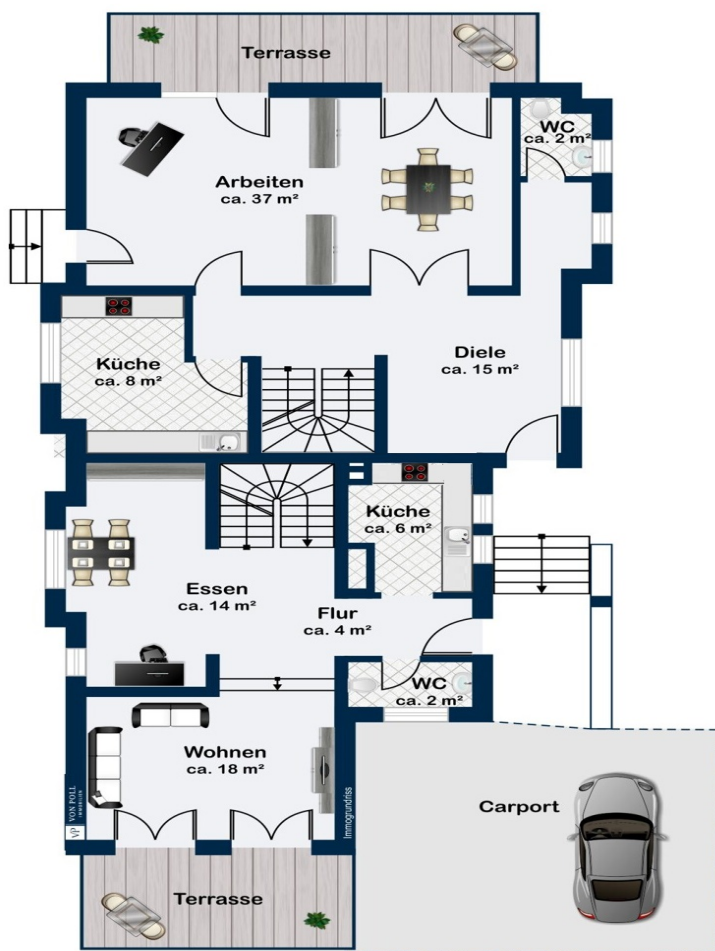
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

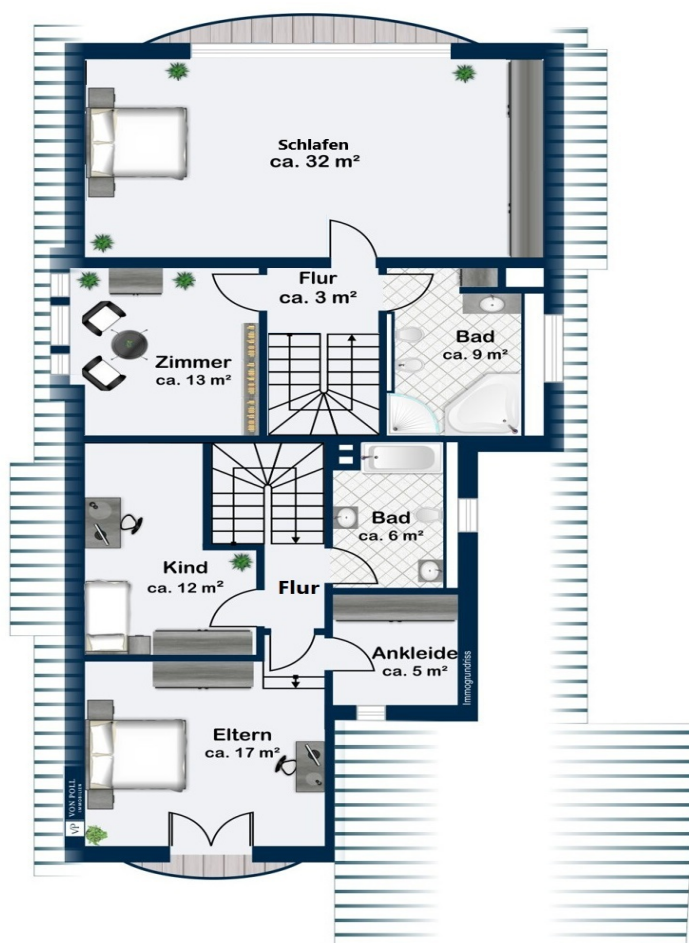
T.: 0800 - 333 33 09

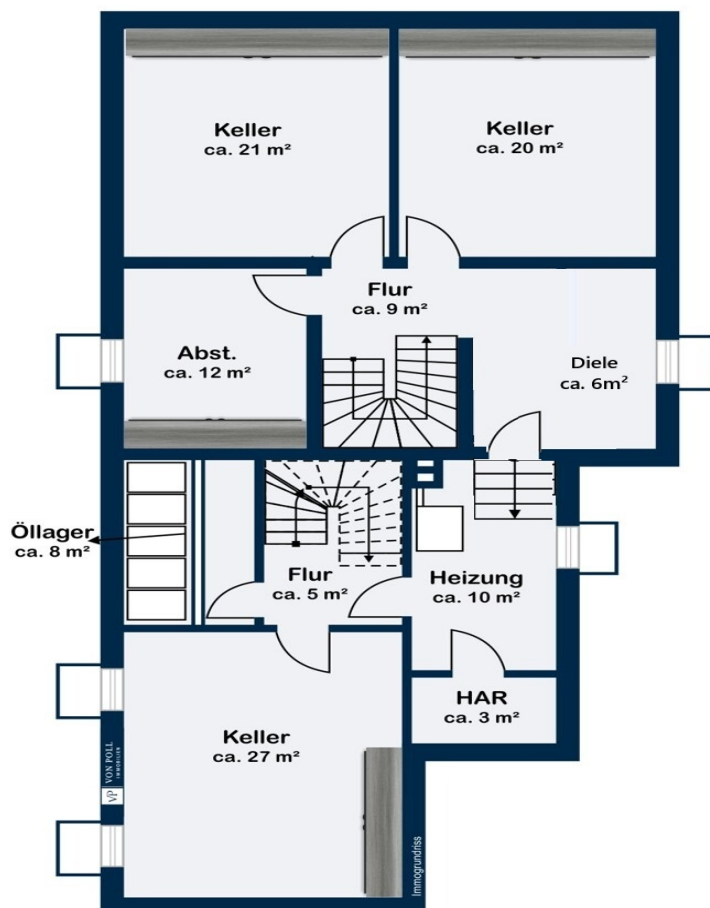
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – 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: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

Une première impression

À quelques pas seulement, vous vous trouvez au cœur de la forêt du Taunus. Randonnée, vélo ou simple contemplation de la nature : votre havre de paix commence presque à votre porte. Un large éventail d'activités de loisirs (tennis, équitation, vol à voile, etc.) et la proximité de Bad Homburg et de Francfort vous séduiront rapidement. Cette maison bifamiliale atypique, composée de deux logements indépendants avec entrées séparées, est située dans le quartier résidentiel prisé de Wehrheim-Obernhain, au calme et idéal pour les familles. Elle offre de multiples possibilités : vivre et travailler sous le même toit, accueillir plusieurs générations (chaque famille profitant de son espace tout en partageant les lieux), ou encore opter pour une résidence principale combinée à une location partielle, offrant ainsi des options de financement intéressantes. Cette maison de deux étages, à la construction solide et dotée d'un sous-sol complet, est en excellent état et bénéficie de prestations haut de gamme et de matériaux de qualité. Elle comprend huit pièces, dont quatre chambres et deux salles de bains. De grandes baies vitrées et une hauteur sous plafond confortable de 2,93 mètres baignent les pièces de lumière et créent une atmosphère de vie agréable, offrant depuis chaque pièce une vue imprenable sur le jardin romantique et les aménagements paysagers environnants. Une terrasse s'étendant sur toute la largeur de la maison, attenante au séjour, offre un cadre idéal pour profiter du jardin, quasiment à l'abri des regards en été, ainsi que du calme et de l'intimité. Caractéristiques particulières de la partie de la maison donnant sur le jardin : le sol en terre cuite ancienne du rez-de-chaussée dégage un charme unique et est complété à l'étage par un parquet en chêne massif huilé de style campagnard. Un balcon attenant au studio/chambre lumineux offre une vue romantique sur le jardin. La salle de bains à l'étage est équipée d'une douche, d'une baignoire et d'une double vasque Rosso Sardo avec un miroir du sol au plafond. Au rez-de-chaussée, le vaste espace de vie ouvert, comprenant salon et salle à manger, qui peut être séparé par une porte coulissante, domine l'espace et donne accès à la terrasse. La cloison existante, qui peut servir d'étagère, est facilement amovible, offrant ainsi une grande flexibilité d'aménagement. La maison principale présente des atouts particuliers : des finitions haut de gamme, notamment un sol en pierre naturelle (calcaire du Jura) au rez-de-chaussée, de nombreux placards intégrés dont une armoire à miroir, et une cloison amovible entre le salon et la salle à manger. À l'étage, deux autres pièces à vivre/chambres, dont une avec dressing, et une salle de bains baignée de lumière naturelle. Le balcon attenant à la chambre offre une vue imprenable sur la verdure environnante. Côté technique, la maison bénéficie d'un chauffage au sol à tous les niveaux, d'une connexion fibre optique, d'une protection contre la foudre et les surtensions, ainsi que d'un système d'alarme et de protection contre les dégâts des eaux dans la partie côté jardin. L'éclairage, composé

de luminaires design, contribue à créer une ambiance unique. La chaufferie, située au sous-sol, est accessible depuis les deux maisons et sécurisée par des portes coupe-feu verrouillables. L'esthétique générale se prolonge à l'extérieur. L'entrée, avec son grès rose et ses volets, qui sépare les deux parties de la maison et donne sur le jardin, confère à l'extérieur de cette propriété un charme tout particulier. Le jardin, facile d'entretien, situé à l'arrière de la maison, avec ses massifs de roses et de vivaces et sa sculpture unique en grès près de la fontaine, invite à la flânerie et à la rêverie. Un spacieux double abri voiture, avec deux places de parking supplémentaires, complète ce bien. La propriété est disponible immédiatement. Contactez-nous dès aujourd'hui ! Nous serons ravis de répondre à votre demande.

CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

Détails des commodités

In beiden Häusern:

- 2-fach verglaste Holzfenster
- größtenteils bodentiefe Fensterelemente
- Deckenhöhe 2,93m
- Blitzableiter mit Überspannungsschutz
- Glasfaser
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- durchgehend geflieste Kellerräume
- großer Doppelcarport
- 2 weitere Stellplätze
- massiv gemauertes Mülltonnenhäuschen
- im gesamten Zugangsbereich rosa Sandstein
- schmiedeeiserne Zaunanlage inkl. Tor zum Garten

gartenseitige Haushälfte:

- antiker französischer Cotto-Boden im gesamten Erdgeschoss
- massive Landhausdielen, Eiche massiv im Obergeschoss
- Einbauküche
- Spiegeleinbauschränk im Flur und deckenhohe Spiegelelemente
- Dusch- und Wannenbad mit Doppelwaschtisch in Rosso Sardo
- Naturstein im Gäste-WC
- Klappläden und im Obergeschoss zusätzlich Rollläden
- elektrische Markise über der Terrasse
- schön angelegter Garten mit Sandsteinskulptur und -brunnen
- 5000l Zisterne zur Gartenbewässerung
- Garten-/Gerätehaus
- Alarm- und Wasserschutzanlage

im Vorderhaus:

- Einbauküche
- Natursteinböden im Erdgeschoss (Jura gebändert) und Teppichboden in den Schlafräumen im Obergeschoss
- diverse Einbauschränke inkl. Spiegelgarderobenschränk im Erdgeschoss
- Naturstein im Gäste-WC
- Schlafzimmer mit geräumiger Ankleide
- Tageslichtbad im Obergeschoss

CODE DU BIEN: 25141049a - 61273 Wehrheim – 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: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 113.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25141049a - 61273 Wehrheim – 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