

Wehrheim

# Einzigartige zentrale Feldrandlage: EFH mit Traumgarten und viel Potenzial, Garage, 2 Stpl.

**CODE DU BIEN: 26141010**



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

**PRIX D'ACHAT: 570.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 807 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26141010 - 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: 26141010 - 61273 Wehrheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26141010	Prix d'achat	570.000 EUR
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2017
Chambres à coucher	3	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1973	Surface de plancher	ca. 64 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc- cuisine

**CODE DU BIEN: 26141010 - 61273 Wehrheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	222.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

**CODE DU BIEN: 26141010 - 61273 Wehrheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141010 - 61273 Wehrheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141010 - 61273 Wehrheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141010 - 61273 Wehrheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141010 - 61273 Wehrheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141010 - 61273 Wehrheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141010 - 61273 Wehrheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141010 - 61273 Wehrheim

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

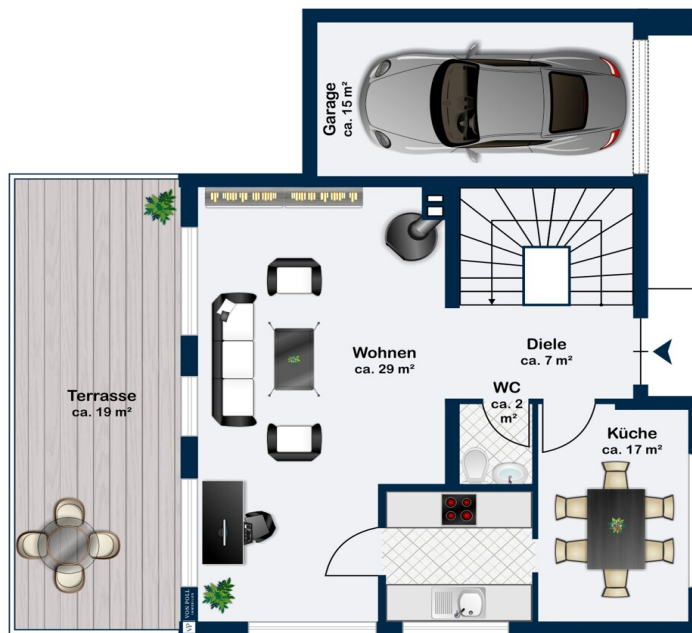
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

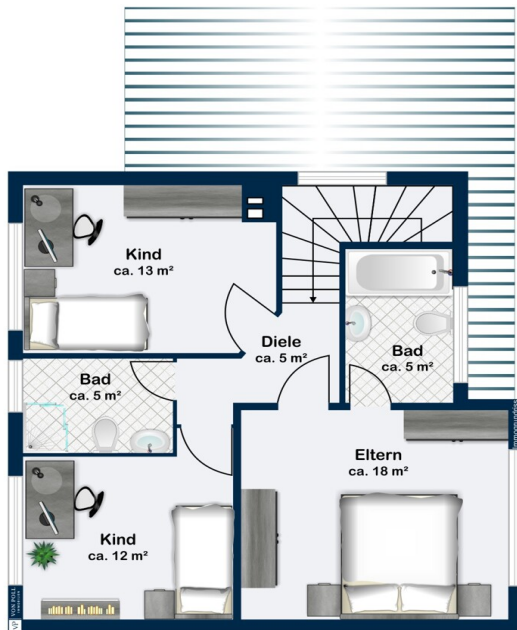
T.: 0800 - 333 33 09

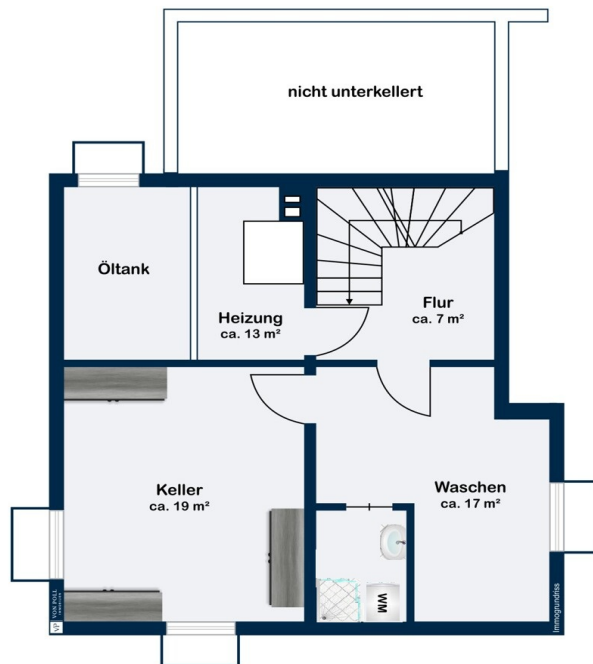
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 26141010 - 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: 26141010 - 61273 Wehrheim**

## Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt vor allem durch eines: sein außergewöhnlich schönes Grundstück in ruhiger Feldrandlage. Auf rund 807 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein liebevoll angelegter, gepflegter Garten, der sofort zum Verweilen einlädt – ein echtes Highlight für Naturliebhaber, Familien und alle, die Wert auf Privatsphäre und Freiraum legen. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, Spielen im Grünen oder eigene Gartenträume – hier sind Ihnen kaum Grenzen gesetzt. Das Haus bietet bereits heute eine großzügige Raumstruktur und eröffnet gleichzeitig spannende Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung. Mit etwas gestalterischem Einsatz lässt sich hier ein modernes und ganz persönliches Zuhause schaffen. Auch eine energetische Sanierung unter Einbeziehung von Fördermitteln bietet Potenzial, den Wohnkomfort nachhaltig zu steigern. Im Erdgeschoss bildet der Essbereich mit angrenzender Küche den Mittelpunkt für gemeinsame Momente. Dieser lässt sich zum hellen, großzügigen Wohnzimmer mit Kaminofen öffnen. Das behagliche Wohnzimmer mit herrlichem Fernblick bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer, zwei davon mit Fernblick, zur Verfügung, die flexibel nutzbar sind – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei Tageslichtbäder, eines mit Dusche und eines mit Badewanne, bieten zusätzlichen Komfort für den Familienalltag. Neben klassischen Nutzflächen wie Waschraum, Abstellraum und Heizraum befindet sich im Untergeschoss ein weiterer Raum mit ca. 19 m<sup>2</sup>, der bereits über wohnlichen Charakter verfügt. Ausgestattet mit Heizung und Oberlicht wird dieser Bereich in vergleichbaren Häusern bereits häufig als zusätzlicher Wohnraum genutzt – eine attraktive Erweiterungsmöglichkeit, die auch hier realisierbar ist. Ergänzt wird das Untergeschoss durch ein vorhandenes Duschbad, das im Zuge einer Modernisierung ebenfalls aufgewertet werden kann. Dieser Raum ist in der angegebenen Wohnfläche mit anteilig 19m<sup>2</sup> enthalten.

Die Lage verbindet Ruhe und Natur mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur des täglichen Bedarfs. Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Erholung beginnen praktisch direkt vor der Haustür.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor dem Haus – ideal für Haushalte mit mehreren Fahrzeugen.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit: ein wunderschönes Grundstück, eine solide Basis und viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohnideen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vom besonderen Charme und den Möglichkeiten dieser Immobilie.

**CODE DU BIEN: 26141010 - 61273 Wehrheim**

## Détails des commodités

- Glasfaseranschluss
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Kunststofffenster (2-fach verglast, aus 2003)
- Gäste-WC
- Duschbad und separates Wannenbad im Dachgeschoss
- Duschbad im Untergeschoss
- Gasheizung
- große Gartenterrasse mit elektrischer Markise
- Blitzschutzanlage
- Gewächshaus
- schöner, gepflegter und vollständig eingezäunter Garten
- Garage mit elektr. Sektionaltor
- zwei Stellplätze vor der Garage
- ca. 494m<sup>2</sup> Bauland und zusätzlich ca. 313m<sup>2</sup> zusammenhängendes Gartenland

**CODE DU BIEN: 26141010 - 61273 Wehrheim**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Wehrheim ist die nächstgelegene Hochtaunusgemeinde nach der Saalburg, nur circa 10 km von Bad Homburg und circa 25 km 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: 26141010 - 61273 Wehrheim**

## Plus d'informations

**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 vorbehalten 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: 26141010 - 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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