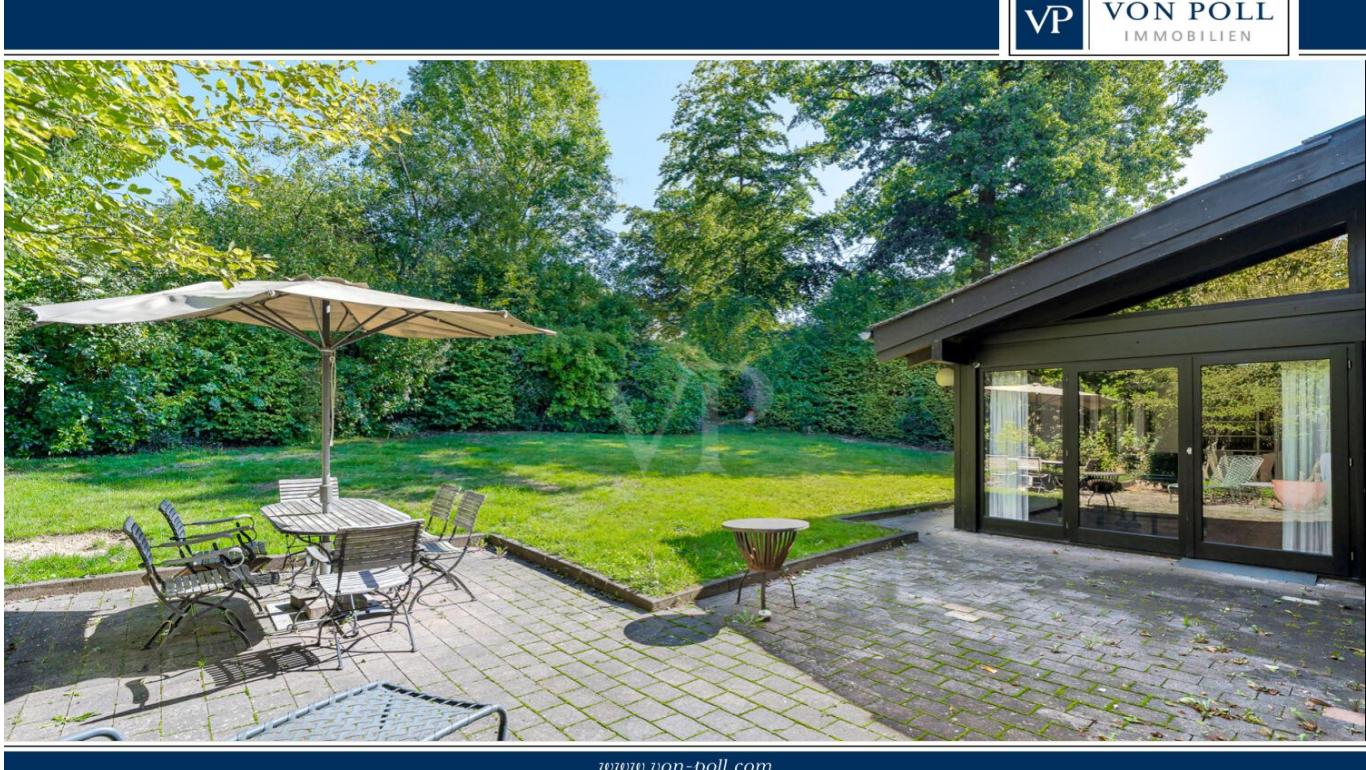


Wehrheim

# Außergewöhnliches Architektenhaus in naturnaher Lage von Wehrheim

????????? ??????????: 25141052a



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

????? ????????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 213 m<sup>2</sup> • ????????: 6 • ??????? ????: 1.174 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ?????????

● ?????? ?????????

● ??? ??? ????? ?????????

● ?????????????? ??? ?????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ?????????????

● ?????????????????

???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

## ?? ??? ????

????????? ????????	25141052a
???????????	ca. 213 m <sup>2</sup>
?????????	6
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1980
????? ????????????	3 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	695.000 EUR
??????	???????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????	???????????
???????	?????????, WC ???????????, ?, ????, ??????

???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ?????	????
???????????	10.09.2035
???????????????	
?????? ???	
???? ?????	??????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	197.60 kWh/m²a
???????????	
???????????	F
???????????	
???????????	
???? ?? ????????????	1980
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

?? ??????



???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

?? ??????



???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

?? ??????



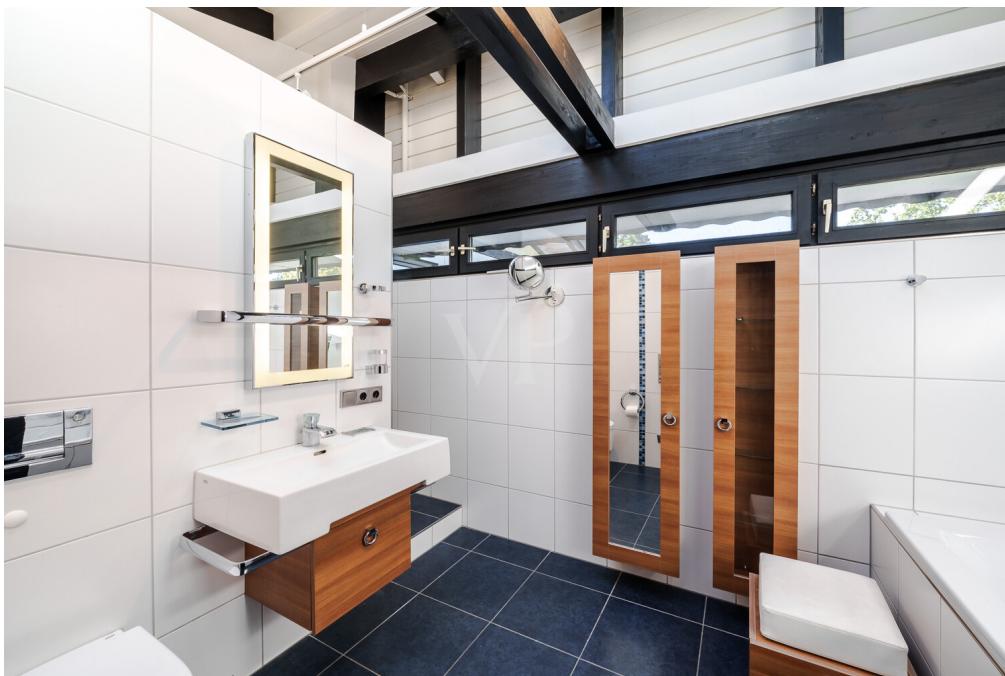
???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

?? ???????



???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

?? ??????



???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

?? ???????



???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

?? ??????



???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

?? ??????



???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

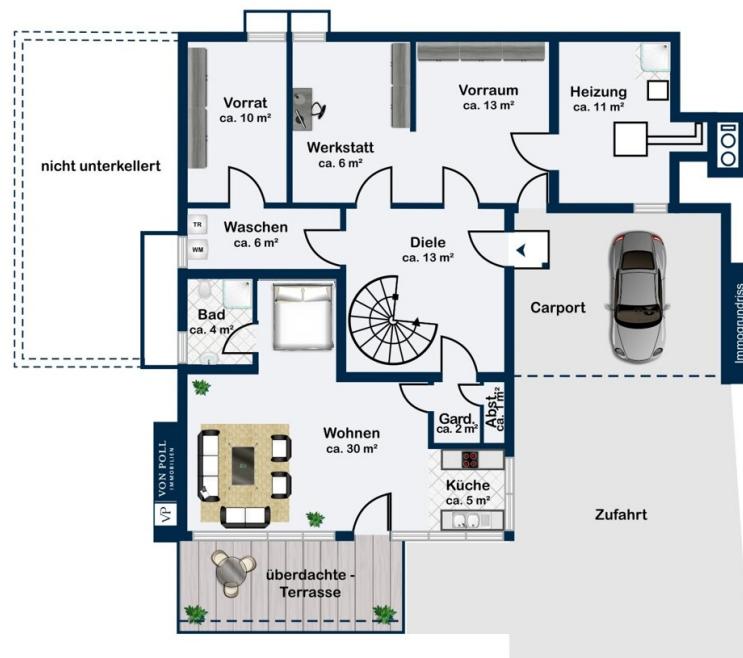
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

??????





????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ?? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ??????? ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????.

???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

## ??? ????? ????????

Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als nur vier Wände - es ist ein Statement. Diese außergewöhnliche Immobilie in einer der begehrtesten Lagen Wehrheims, der Saalburgsiedlung, besticht nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung und lichtdurchflutete Architektur, sondern vor allem durch ihre hochwertige Luxus-Küche, die das Herzstück des Hauses bildet.

Dank intelligentem Lichtkonzept und einem offenen Übergang zum Wohnbereich entsteht ein harmonisches Zusammenspiel aus Gemütlichkeit und Luxus. Ob beim Sonntagsbrunch mit der Familie oder beim stilvollen Dinner mit Gästen - diese Küche ist Bühne und Rückzugsort zugleich.

Die Immobilie bietet neben der Traumküche auch drei großzügige Schlafzimmer, ein home-office, eine separate Einliegerwohnung sowie einen Garten, der zum Verweilen einlädt. Hier verschmelzen Ästhetik und Komfort zu einem Lebensgefühl das seinesgleichen sucht.

Das großzügige Grundstück teilt sich in einen vorderen Bereich und einen lauschigen Garten hinter dem Haus. Hier können Sie der Hektik des Alltags entfliehen und die Natur auf der Sonnenterrasse genießen!

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem hellen Eingangsbereich empfangen. Das weiße Sichtmauerwerk mit Bodenfliesen aus rotem Cotto und einer überbreiten Wendeltreppe lässt die außergewöhnliche Architektur erahnen.

Auf gleicher Ebene finden Sie auf der rechten Seite die üblichen Versorgungsräume zur hauswirtschaftliche Nutzung, Technik und Heizung (Fußbodenheizung), Werkstatt und genügend Stauraum.

Auf der linken Seite befindet sich die loftartige Einliegerwohnung mit kleiner Kitchenette und Bad en Suite. Bodentiefe Fensterelemente und eine Sonnenterrasse sind zusätzliche Annehmlichkeiten.

Zum Haus gehören drei großzügig geschnittene Stellplätze die komfortables Parken ermöglichen.

Gerne stellen wir Ihnen diese aussergewöhnliche Immobilie in einem persönlichen Besichtigungstermin vor.

???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

## ????????????? ??? ??????

- weiße Luxusküche aus 2005 mit Marken-Elektrogeräten
- rote Cottofliesen
- Kaminofen
- 2fach verglaste Holzfenster
- Kunststoff-Dachflächenfenster
- Dielen-Parkett in den Schlafzimmern
- 2 Badezimmer und ein Gäste-WC
- Einliegerwohnung
- Fußbodenheizung
- Sichtmauerwerk
- 2 großzügige Terrassen und ein Balkon
- 3 PKW-Stellplätze
- Gartenhaus

???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

??? ??? ??? ??????????

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.

?????? ??????: 25141052a - 61273 Wehrheim

## ????? ??????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 197.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25141052a - 61273 Wehrheim

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen

Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0

E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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