

## Wehrheim

High-End-Residenz am Feldrand, flexibel nutzbar  
mit weiterem Baupotenzial, 4 Garagen & 10 Stellpl.

????????? ??????????: 25141061



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

???? ??????: 2.330.000 EUR • ??????????: ca. 383 m<sup>2</sup> • ??????: 12 • ?????? ????: 1.817 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25141061 - 61273 Wehrheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25141061 - 61273 Wehrheim

?? ??? ??????

|                    |                                                   |                            |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25141061                                          | ???? ?????                 | 2.330.000 EUR                                                                         |
| ????????           | ca. 383 m²                                        | ????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????        | ????????????? ?????                               |                            |                                                                                       |
| ????????           | 12                                                |                            |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 7                                                 |                            |                                                                                       |
| ????????           |                                                   | ???? ?????????             | 2025                                                                                  |
| ????????           | 5                                                 | ??????                     | ??????                                                                                |
| ???? ?????????     | 2001                                              | ????????                   |                                                                                       |
| ????? ?????????    | 6 x ??????????<br>????? ??????????,<br>4 x ?????? | ?????????????????<br>????? | ca. 240 m²                                                                            |
|                    |                                                   | ??????                     | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>?????????????<br>???????, ????????              |

???????? ?????????: 25141061 - 61273 Wehrheim

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

|                                                    |                                          |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ??????????                    | ?????????????????<br>??????????                                               | VERBRAUCH     |
| ???? ???????????                                   | ??????????????                           | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 25.88 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 08.06.2035                               | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | A+            |
| ???? ???????????                                   | ???????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2001          |

???????? ??: 25141061 - 61273 Wehrheim

?? ???????



??????? ???????: 25141061 - 61273 Wehrheim

?? ???????



??????? ???????: 25141061 - 61273 Wehrheim

?? ????????



??????? ?????????: 25141061 - 61273 Wehrheim

?? ????????



???????? ?????: 25141061 - 61273 Wehrheim

?? ???????



???????? ?????????: 25141061 - 61273 Wehrheim

?? ?????????



???????? ??: 25141061 - 61273 Wehrheim

?? ???????



??????? ?????????: 25141061 - 61273 Wehrheim

?? ????????



??????? ???????: 25141061 - 61273 Wehrheim

?? ????????



???????? ?????????: 25141061 - 61273 Wehrheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25141061 - 61273 Wehrheim

?? ?????????



??????? ?????????: 25141061 - 61273 Wehrheim

?? ????????



??????? ???????: 25141061 - 61273 Wehrheim

?? ????????



??????? ?????????: 25141061 - 61273 Wehrheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

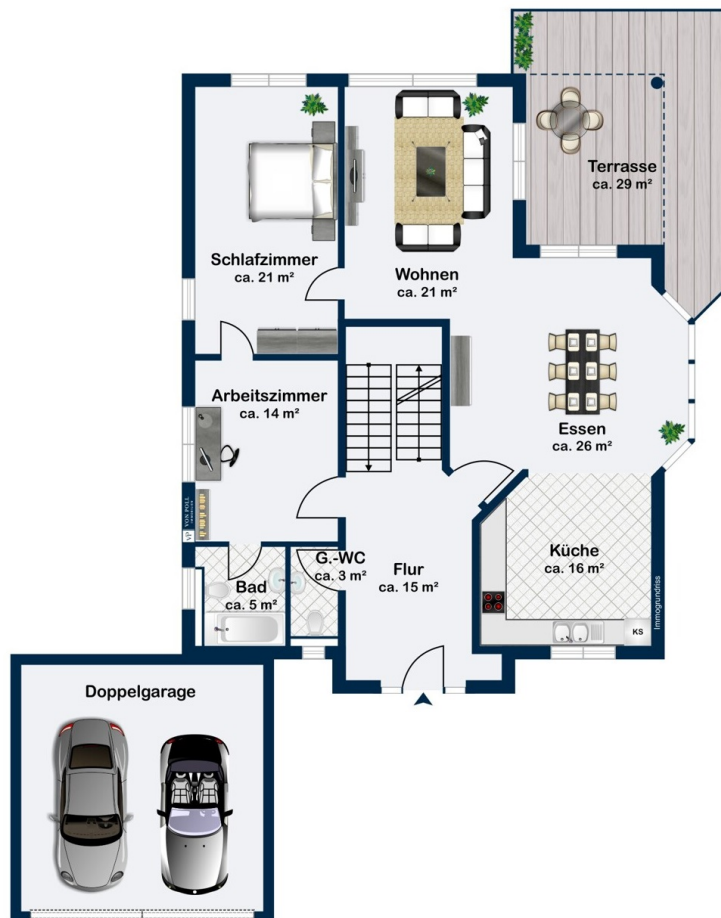
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

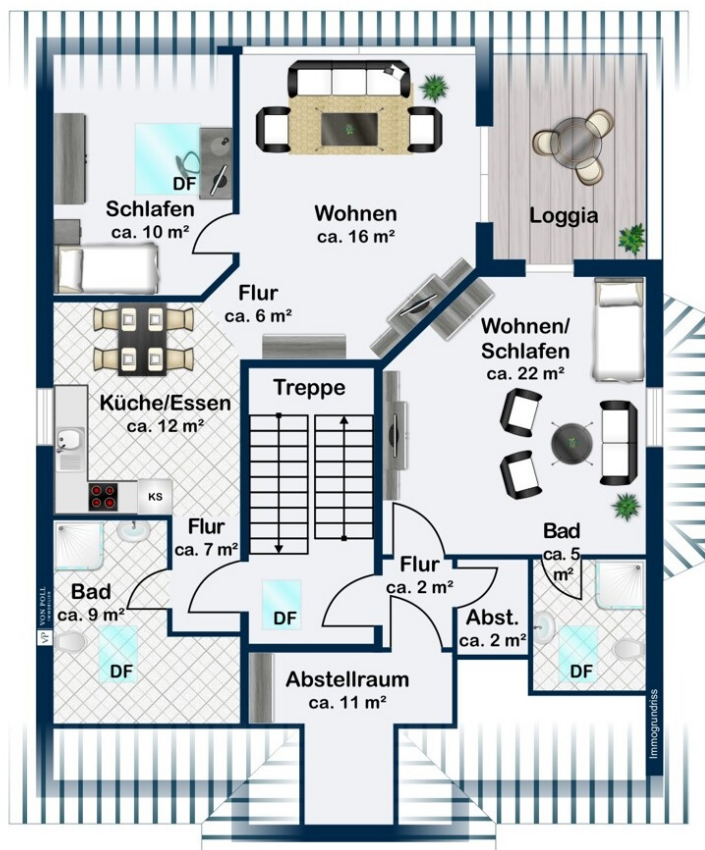
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

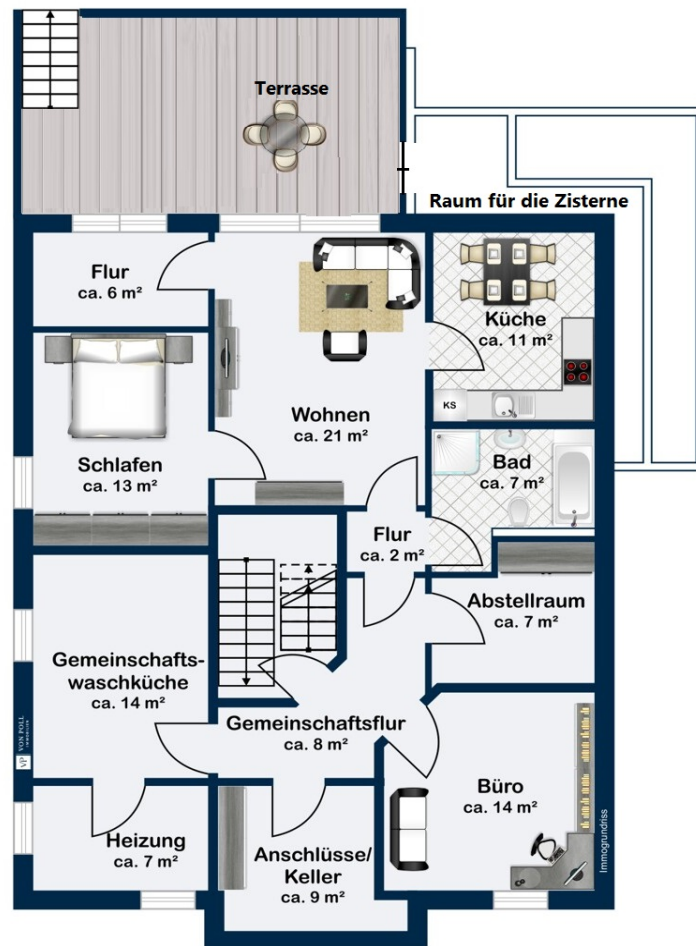
??????? ???????: 25141061 - 61273 Wehrheim

??????









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

??????? ???????: 25141061 - 61273 Wehrheim

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

Willkommen an einem Ort, an dem Exklusivität, unverbaubarer Fernblick und technische Perfektion zu einem einzigartigen Lebensraum verschmelzen.

Mit Blick auf den herrlichen Hochtaunuskamm, nur 10km von Bad Homburg entfernt, empfängt Sie dieses besondere Anwesen, dessen Kombination aus kompromissloser Technik, nachhaltiger autarker Lösungen und stilvoller Wohnkultur einen Ort geschaffen hat, wo Zukunft schon heute beginnt.

Die überaus großzügige Immobilie präsentiert sich als äußerst gepflegtes und hochwertig ausgestattetes Anwesen mit einer Wohnfläche von ca. 383 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.817 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Auf dem Grundstück gibt es eine zusätzliche Bauoption, eine Bauvoranfrage wurde bereits seinerzeit genehmigt.

Das Haus wurde im Jahr 2001 in hochwertig gedämmter Massivbauweise errichtet und laufend instand gehalten. Die umfassenden Modernisierungen, zuletzt 2025 mit einem neuen Fassadenanstrich, gewährleisten einen zeitgemäßen, gehobenen Wohnkomfort.

Das Gebäude verfügt über insgesamt 12 Zimmer auf 4 Etagen, wobei 7 geräumige Schlafzimmer flexible Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, große Familien, Teilvermietung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ergänzt wird der Wohnraum durch fünf moderne Badezimmer und ein Gäste-WC im Erdgeschoss.

Eine Badewanne mit Feldbergblick? Kein Problem im außergewöhnlichen, rund 18m<sup>2</sup> großen und mit bodentiefen Fenstern versehenen Hauptbad im 1. Obergeschoss, das neben dem beeindruckenden Ausblick von der freistehenden Badewanne zusätzlich mit einer großen bodengleichen Dusche und zwei Waschtischen aufwartet.

Die durchdachte Aufteilung jeder Etage sorgt für vielfältige Rückzugs- und Gemeinschaftsbereiche. Die Räume beeindrucken mit Deckenhöhen von 2,75 Metern im Erd- und Obergeschoss, dem bis unter den Giebel ausgebautem Dachgeschoss sowie 2,50 Metern im Souterrain. Die Küche ist ein zentrales Element jeder Wohneinheit: Insgesamt vier moderne Einbauküchen stehen in Souterrain, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss zur Verfügung und schaffen Flexibilität bei Nutzung und Gestaltung. Große, meist bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht. Elektrische Rollläden, steuerbar per App und automatisierbar, sowie umfangreiche LED-Downlights sorgen für Komfort und ein angenehmes Ambiente. Zu den

Ausstattungsmerkmalen zählen außerdem ein Smart-Home-System mit Video-Überwachungsanlage und Cat7-Netzwerkverkabelung. Von den Rollläden über die Videoanlage bis über die Wallboxen lässt sich fast jede technische Gebäudeausstattung via App steuern.

Nachhaltigkeit und eine autarke Energieversorgung standen im Fokus der Erbauer: Die Heizungsanlage besteht aus zwei modernen Stiebel Eltron-Wärmepumpen (2020) mit Wärmespeicher, ergänzt durch eine Wasserenthärtungsanlage und eine Photovoltaik-Anlage (30 kWp) und einem 80 kWh-Speicher als Notstromversorgung. Die Haustechnik entspricht damit höchsten energetischen Ansprüchen, was sich auch an der Einstufung mit A+ Energieeffizienz bemerkbar macht.

Den herrlichen Taunusblick genießen Sie von den beiden Gartenterrassen im Erdgeschoss und Souterrain, dem Balkon und der uneinsehbaren Dachloggia. Der schön angelegte Garten mit großer Rasenfläche beherbergt außerdem zwei Gartenhäuser (eines davon mit Gartenküche) sowie einen Pavillon. Der Rasenmähroboter und die 27.000-Liter-Zisterne unterstützen die Gartenpflege.

Für Fahrzeuge stehen zwei Doppelgaragen (inkl. Wallboxen), ein aufwendig gepflasterter Hof mit weiteren Ladepunkten und Stellplätze für zehn PKW zur Verfügung. Die Grundstücksumfassung ist im südlichen Teil 1,60m hoch, ansonsten 1,40m hoch und das weitläufige Areal lässt sich komfortabel über ein elektrisches Hoftor erreichen.

Überzeugen Sie sich von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – eine Besichtigung lohnt sich.

??????? ???????: 25141061 - 61273 Wehrheim

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

- Massivbauweise mit 17,5cm Kalksandstein zzgl. 14cm Außendämmung mit Mineralputz
  - Stahlbeton-Decken
  - 2,75m hohe Decken in EG und 1. OG, im DG bis in den Giebel ausgebaut, 2,50m hohe Decken im Souterrain
  - insgesamt 4 Einbauküchen (Souterrain, EG, OG und DG)
  - hochwertiger Granitboden im Erdgeschoss und im Treppenhaus
  - ansonsten Fliesenboden in den übrigen Küchen, Bädern und Laminat in den Schlafbereichen
  - insgesamt 5 Badezimmer plus Gäste-WC im Erdgeschoss
  - luxuriöses Hauptbad im 1.OG mit freistehender Wanne, 2 Waschtischen und großer, offener, bodengleicher Dusche
  - umfangreiche LED-Downlights in zahlreichen Räumen
  - große Fensterflächen, größtenteils bodentief
  - elektrische Rollläden (per App steuerbar, automatisierbar)
  - Video-Überwachungsanlage
  - moderne Cat-Verkabelung
  - Hausanschluss mit 100 Ampere
  - 4 Glasfaserleitungen (ausgelegt für 4 Einheiten)
  - ca. 25m<sup>2</sup> große Gartenterrasse mit elektr. Markise im Erdgeschoss
  - neu errichteter großer Balkon im 1.OG mit Fernblick (inkl. elektr. Markise, WPC-Dielen, Edelstahl-Milchglas-Geländer)
  - ca. 8m<sup>2</sup> große Dachloggia mit Fernblick
  - ca. 15m<sup>2</sup> große Terrasse mit elektr. Markise im Souterrain
  - insgesamt 3 elektrische Markisen
  - wertige Keramik-Dachziegel der Marke Nelskamp
  - Kupfer-Dachrinnen
  - umfangreiche Außenbeleuchtung
  - Rasenmäroboter
  - 27.000-Liter-Zisterne für Gartenbewässerung
  - massives Gartenhaus mit Gartenküche
  - weiteres großes Gartenhaus
  - Pavillon mit massivem Fundament
  - 2 Doppelgaragen inkl. Wallboxen
  - gepflasterter Hof inkl. Ladepunkten und Platz für bis zu 10 PKW
  - voll eingezäunt (1,60m hoch) sowie elektrisches Hoftor
- Modernisierungen:

- 2009 Dachgeschossausbau inklusive Gauben
- 2020 Hoferweiterung und Erneuerung inklusive neuer Betonlichtschächte
- 2020 2 Stück Stiebel Eltron-Wärmepumpen inkl. 1000L Warmwasserspeicher und Wasserentkalkungsanlage
- 2020 -2022 Photovoltaik-Anlage mit 30kWp mit LG-Modulen und 2x E3DC-Hauskraftwerke mit 80kWh Speicher (Notstromaggregat)
- 2022 Wallboxen
- 2024 Balkon im 1.OG
- 2024 Fenstergeländer Erneuerung
- 2024 Renovierung der Kellergeschosswohnung inkl. Fußbodenbelag, Eingangstür und Malerarbeiten
- 2024 Renovierung des Treppenhauses
- 2025 neuer Fassadenanstrich

??????? ???????: 25141061 - 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.

??????? ???????: 25141061 - 61273 Wehrheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 25.88 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ???????: 25141061 - 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)