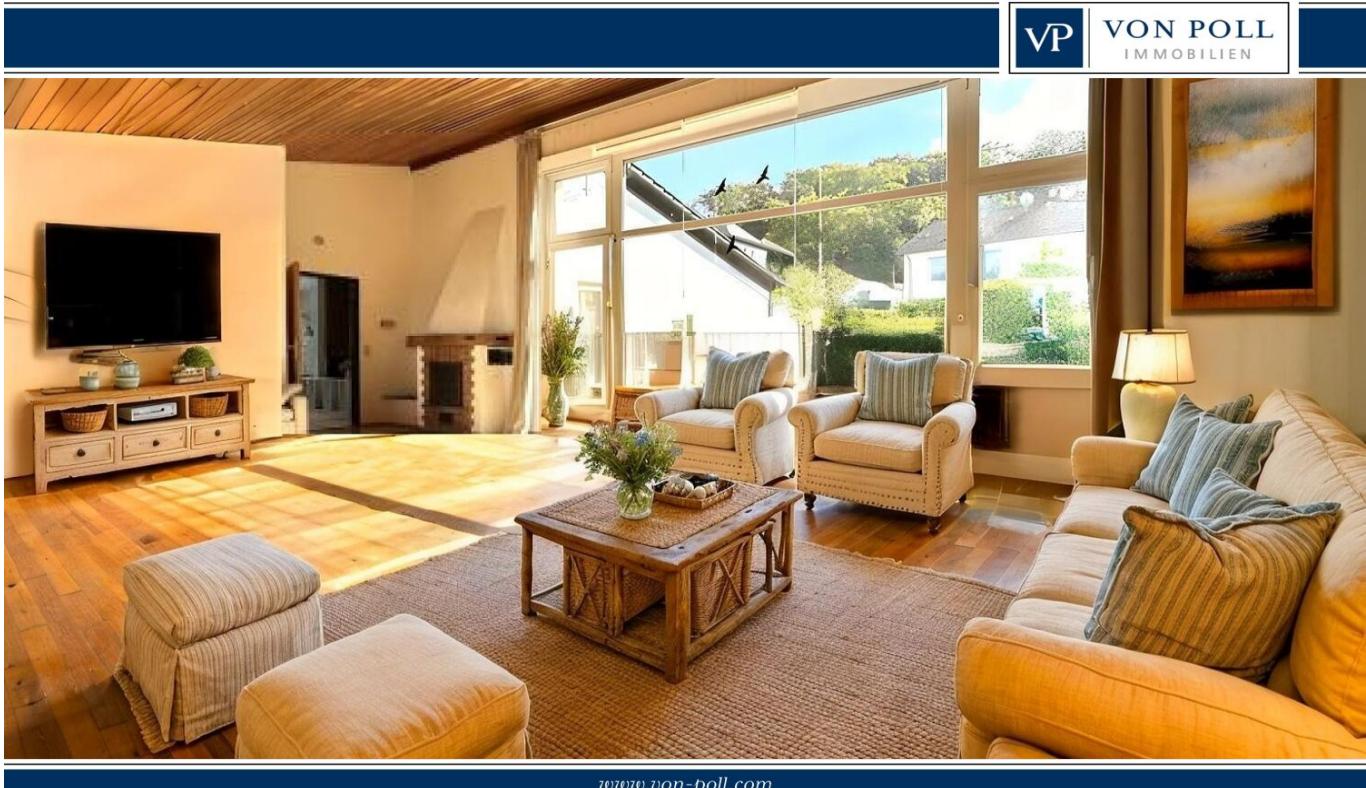


Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Geräumiger Bungalow mit Kamin, Garage und Einliegerbereich samt schönem Gartenidyll

????????? ??????????: 25141056



www.von-poll.com

????? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 142,89 m² • ??????: 4.5 • ?????? ????: 736 m²

?????? ?????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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

????????? ??????????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

?? ??? ????

????????? ??????????	25141056	????? ????????	395.000 EUR
???????????	ca. 142,89 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????	????????????? ??????	????? ????????????	2011
???????????	4.5	????? ????????????	???????
????????????? ????	3.5	???????????????????	ca. 16 m ²
???????????		???????	?????????, WC ???????????, ????, ???????????????, ???????????
???????????	2		
????? ??????????????	1967		
????? ??????????????	2 x ???????????? ????? ????????????, 1 x ????????		

????????? ??????????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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

???????????	???????????
???????????	????
???????????	26.09.2035
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	190.20 kWh/m²a
???????????	
???????????	F
???????????	
???????????	
?????? ????????????	1967
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

?? ???????



???????? ?????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

?? ???????



???????? ?????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

?? ???????



???????? ?????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

?? ???????



???????? ?????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

?? ???????



???????? ?????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

?? ????????



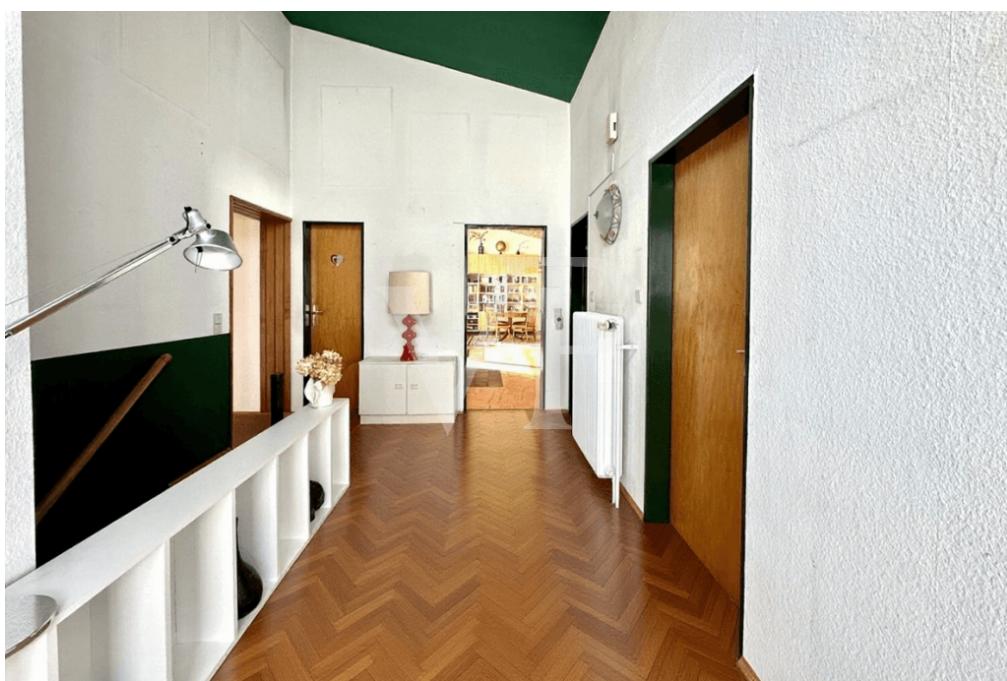
???????? ?????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

?? ???????



???????? ?????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

?? ???????



???????? ?????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

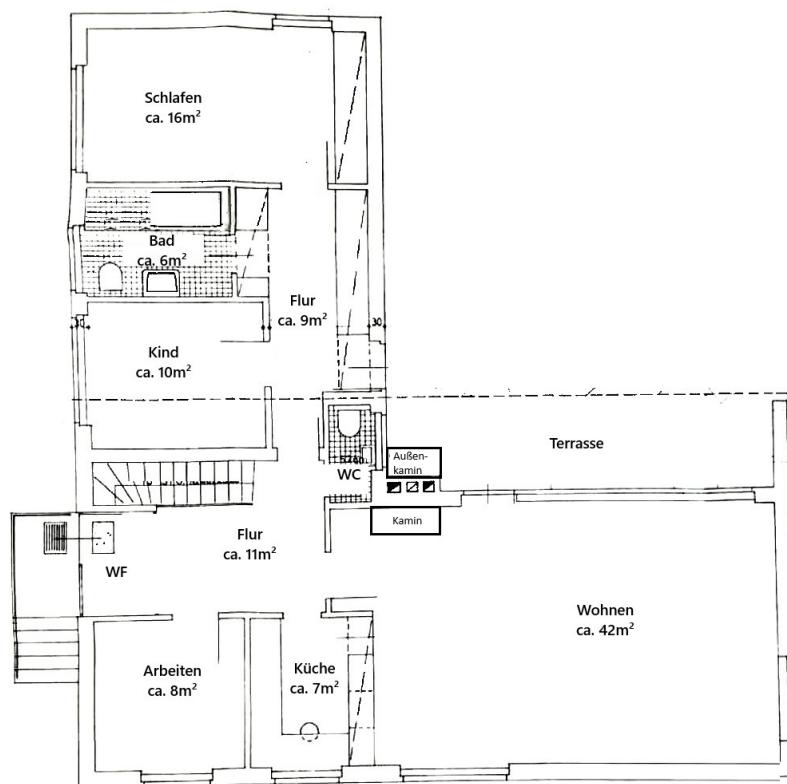
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

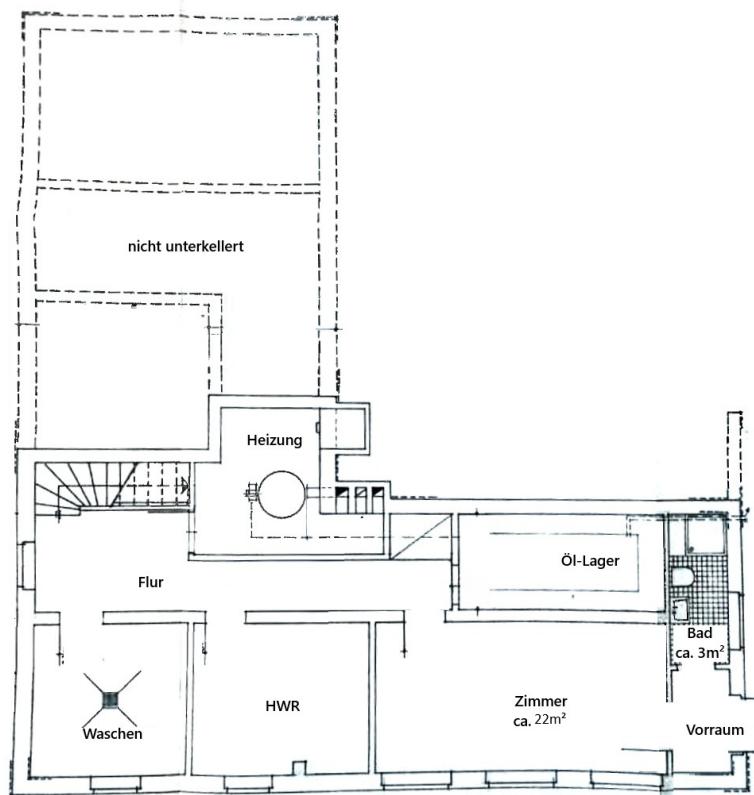
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

???????? ?????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

???????





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

???????? ?????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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

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



VON POLL
REAL ESTATE

Besichtigung vorzustellen.

???????? ?????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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

- 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 (2011)
- teilweise erneuerte Fenster (2015)
- Gartenhütte
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche (modernisiert 2015)
- Gäste-WC mit Tageslicht
- pflegeleichter Garten
- Garage mit PKW- Außenstellplatz

???????? ?????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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

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.

?????? ??????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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

???????? ?????: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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

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

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