

## Wehrheim – Obernhain

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

????????? ??????????: 25141049a



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

???? ??????: 1.089.000 EUR • ?????????: ca. 227 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 659 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

?? ??? ??????

???????? ??????????	25141049a	????? ???????	1.089.000 EUR
????????????	ca. 227 m²	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
????????	8	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	4	????????	???????
??????????		????????????	???????
??????????	2	????????????????????	ca. 116 m²
????? ?????????????	1996	??????	???????
????? ?????????????	2 x ?????????? ???	????????	????????, WC
	????????????		????????????, ?????,
			????????????
			????????, ?????????

???????? ??????????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????	113.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.02.2035	????????????? ??????????????	
????? ????????????	?????	????????????? ?????????????? ????????????	D
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1996



???????? ?????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

?? ???????



??????? ?????????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

?? ????????





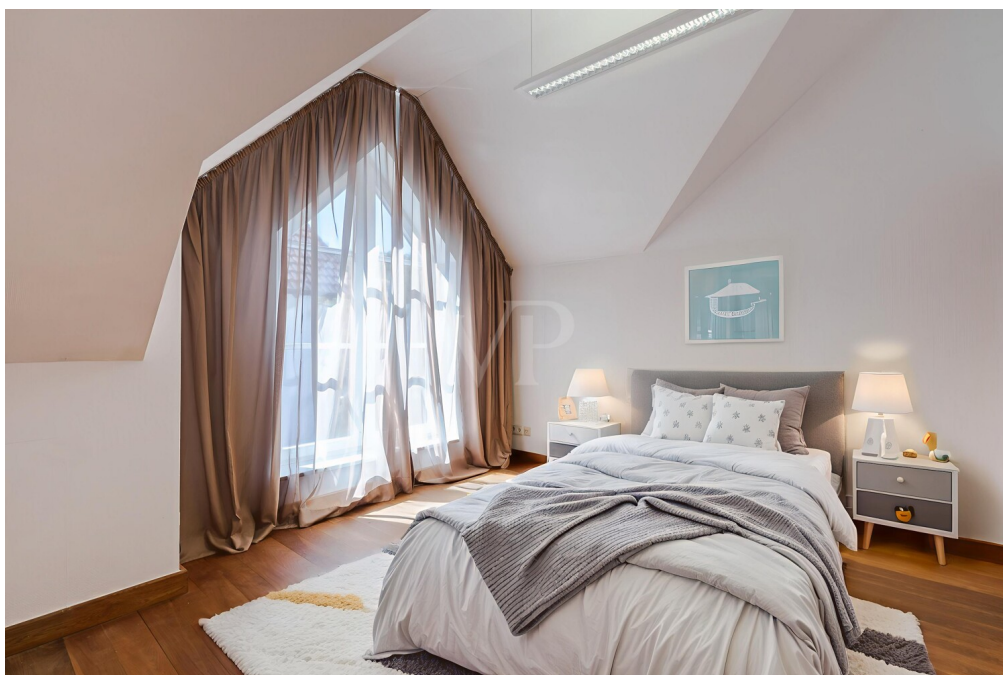
???????? ?????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

?? ???????



???????? ?????????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

?? ?????????





???????? ?????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

?? ???????



???????? ?????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

?? ???????





???????? ?????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

?? ???????





???????? ??: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

?? ???????



???????? ?????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

?? ???????





???????? ?????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

?? ???????





???????? ??: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

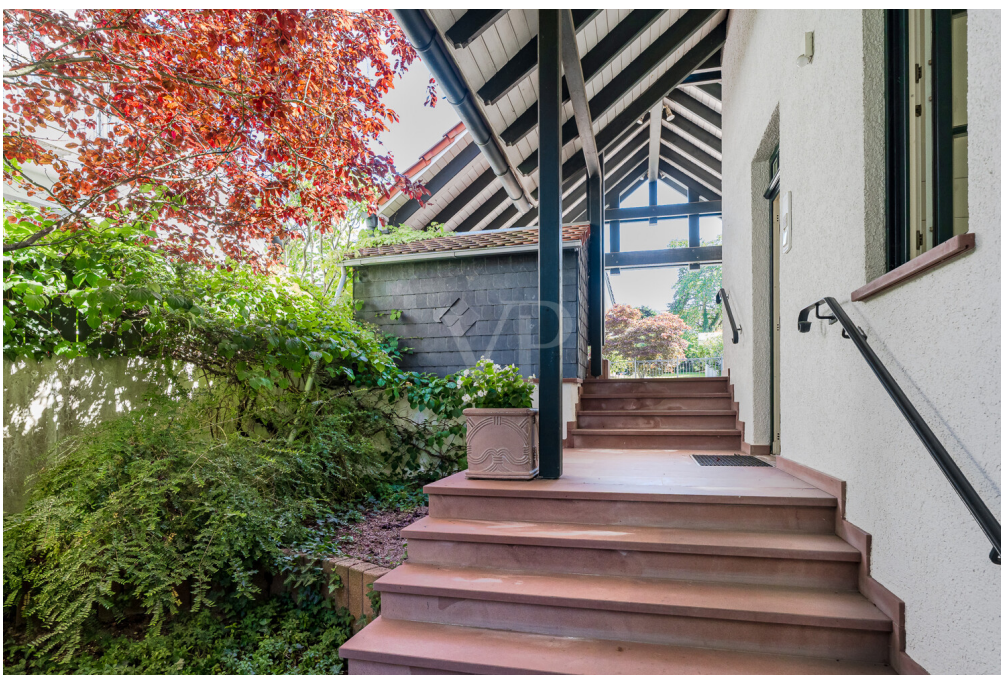
?? ???????





???????? ??: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

?? ???????





???????? ?????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

?? ???????



???????? ??: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

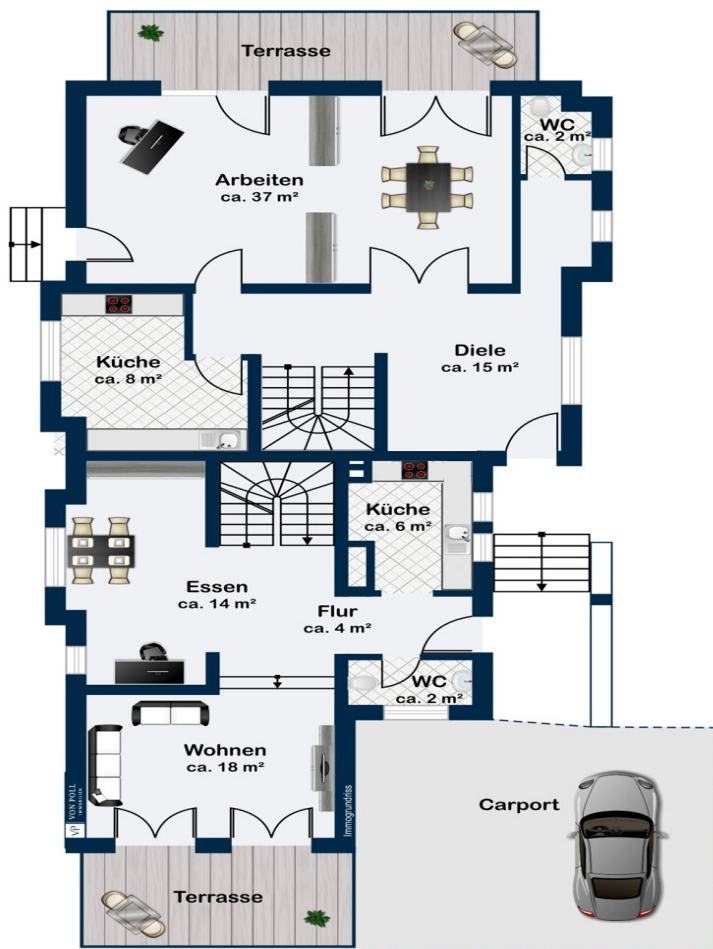
T.: 0800 - 333 33 09

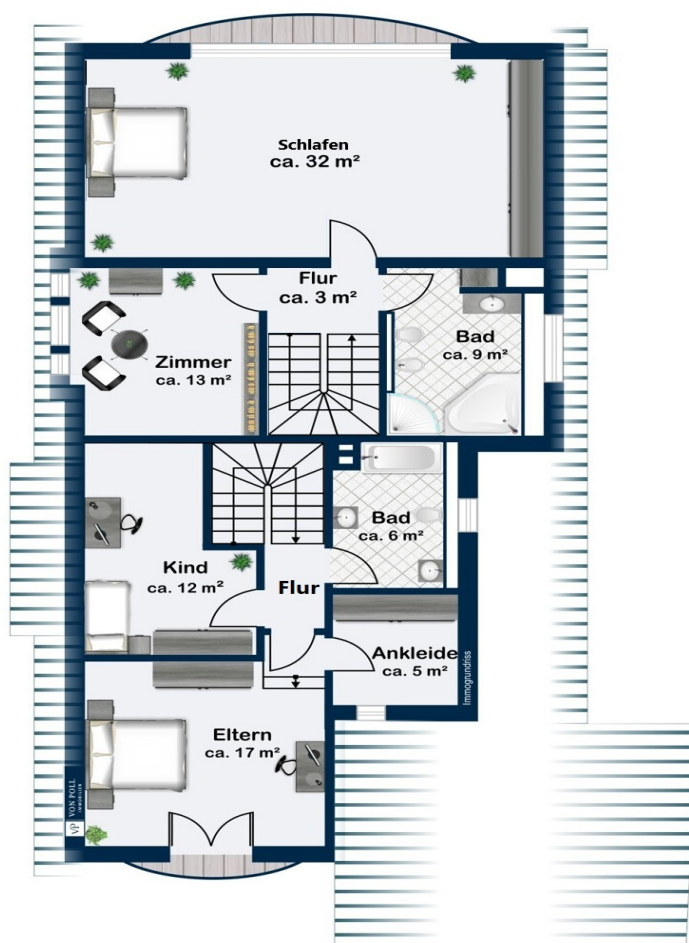
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

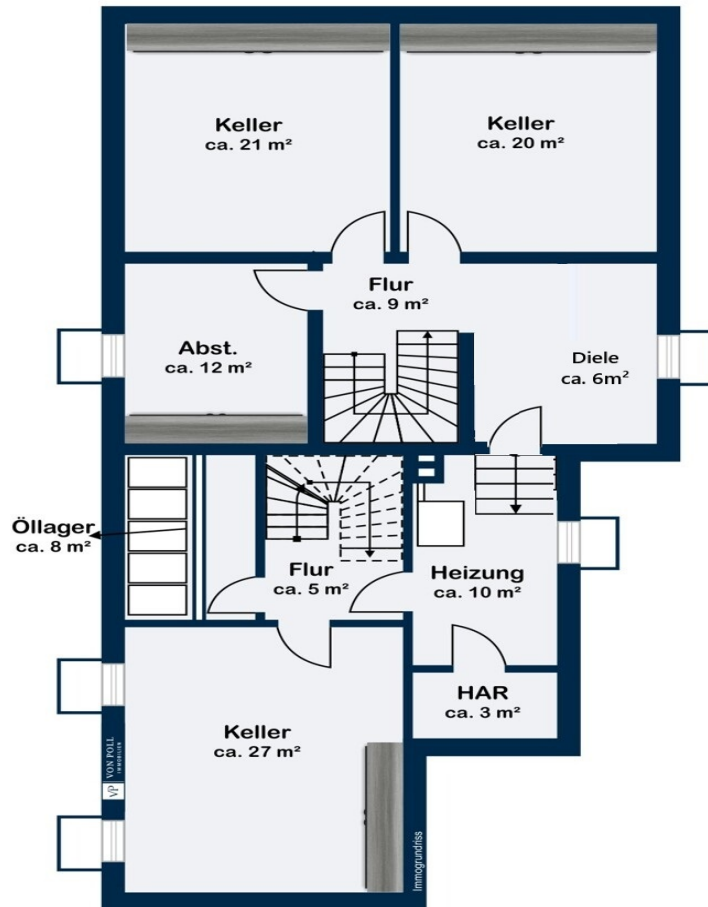


???????? ??: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

??????







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

???????? ??????????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

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

????? ??? ???? ?????, ?????????? ??? ?????? ??? ?????? Taunus. ???  
????? ??????????, ??????????, ??? ???? ?????????????? ?? ????, ? ??????????  
????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ??? ??? ???? ???? ???? ???? ????  
????????? ??? ?????????? ?????????? (???? ?????, ?????????, ??????????? ?.??.) ??? ?  
????????? ?????????? ?? ?? ?????????????? ??? ? Bad Homburg ? ?? ?????????????? ?? ??  
????????? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? Obernhain. ??? ? ??? ???? ?????????  
?????????, ??? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ?????????? ?? ????? ???? ?????????,  
????????????? ?? ????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????? ??? Wehrheim-  
Obernhain, ?? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????????? ??????????. ???  
????????????? ?????????? ??????????????: ?????????? ??? ?????????? ????? ??? ???? ???? ????,  
?? ?????????????? ?????????? - ??? ?????????????? ?????????????? ??? ????? ??? ???? ????  
????????????? ??????????????, ? ????? ??? ?????????????????? ?? ?????????? ?? ??????  
?????????????, ? ????? ?????????? ?????????????? ?????????? ??????????????????. ? ??????  
????????????????????, ????????? ?????????? ?? ??????? ?????????? ?????? ?? ??????  
?????????????, ?? ?????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????. ??????????  
????????????? ??? ?????????, ?????????????????????????? ?????????? ?????????????????? ??? ???  
?????????. ?? ?????????? ??? ?? ??????? ?????? ??? ?????? ??? ?? ?????? ???? ??????  
2,93 ?????? ?????????????????? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????????????? ??????????????  
?????????????, ?????????????????? ??? ?????? ?????????????? ????? ??? ?? ?????? ???? ???? ????  
?????????. ??? ?????????? ??? ?????????????? ?? ??? ?? ?????????? ??? ?????????, ?????? ???  
????????, ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ??? ?? ?????????????? ??? ?????, ? ??????  
?????? ?????????? ?????????????????? ?? ??????????, ?????? ??? ?????????? ??? ?????????????????.  
????????????? ?????????????????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???? ????:  
????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ??? ?? ?????????? ?????????? ??? ??????????  
????????? ??? ?????????????????????? ?????? ?????? ???? ???? ?????, ?????????? ??????????  
????????? ??????. ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ??????????/?????????????????,  
????????????????????? ??? ?????????????? ??? ?????? ?????. ?? ??????? ???? ???? ???? ???? ?????????  
??????, ?????????? ??? ?????? ?????????? ?? Rosso Sardo ?? ?????????? ??? ?? ??????  
????? ??? ??????. ??? ?????????, ? ?????????, ?????????? ?????? ?????????????? ???  
?????????????????, ??? ??????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??????, ?????????? ???? ????  
??? ?????????? ?????????????? ??? ??????????. ?? ?????????? ?????????????????? ??????????, ?? ??????  
????????? ?? ?????????????????????? ?? ??????, ??????? ??????? ?? ?????????????, ??????????????  
??? ?????????? ?????? ??? ??????. ?????????? ?????????????????????? ??? ??????????????  
?????????: ??? ??? ?? ??????? ??????? ?????????????? ??????????????, ???? ??????? ???  
????????? ?????? (????????????????? Jura ?? ??????????) ??? ?????????, ??????????  
????????????????????? ?????????????, ?????????????????????????????? ?????? ?????????????? ?? ??????????,

??? ??? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ???  
?????? ?????? ?? ??????????. ???? ?????? ?????, ?????????? ??? ??????  
????????/????????????, ?? ??? ?? ?????????????, ??? ??? ?????? ?? ?????? ????. ???  
?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????????, ?????? ?????????? ??? ??? ????  
????????? ?? ??????? ?????????????????? ?????? ?????????????, ?????? ?????????????  
????????? ?? ??? ?? ?????????? ??????????, ?????????? ?????????? ?????, ?????????????? ???  
????????????? ??? ?????????????, ?????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ??  
????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ??????. ?????, ? ?????????? ?????????? ?? ?????????  
????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????????. ?? ?????????????????? ??? ?????????  
?????? ?????????????? ??? ??? ?? ??? ?????????? ??? ?????????????? ?? ?????????????????? ???????  
?????????????????. ? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ???  
?????????????. ? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ????, ?? ??? ???  
????????? ??? ?? ?????????????, ?????? ??? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ??? ????  
????????????? ??????????. ? ?????? ?????? ??? ?? ?????, ??? ??? ?????????? ??????????  
?????????, ?? ?? ?????????? ?? ??? ?????????????????? ??? ?? ?????????? ???? ??? ???  
????????? ??????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????????, ??? ?????????????? ??  
????????????? ??? ?? ??????????????????. ??? ?????????? ?????? ?????? ?? ??? ??????????  
????????? ?????????????? ?????????????? ??? ??????????. ?? ?????????? ?????? ??????  
?????????????. ?????????????????? ?????? ??? ??????. ?????????????????? ??? ?? ?????????? ???.

??????? ???????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

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

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

??????? ???????: 25141049a - 61273 Wehrheim – 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.



??????? ???????: 25141049a - 61273 Wehrheim – Obernhain

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ?????: 25141049a - 61273 Wehrheim – 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](http://www.von-poll.com)