

Wehrheim

Großzügige lichtdurchflutete Doppelhaushälfte in naturnaher Lage mit EBK, Kamin & Einliegerapartment

Αριθμός ακινήτου: 26141019



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 640.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 200 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 406 m²

Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

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

Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

?? ??? ??????

???????	26141019	???? ??????	640.000 EUR
?????????	ca. 200 m ²	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	26.06.2026		MwSt.) des
?????????	6		beurkundeten
????????????? ???	4	???? ??????????????	Kaufpreises
??????????			
??????????	4	???? ??????????????	2026
??????????		????????? ??????????????	???????
???? ??????????????	1991	?????????????????????????	ca. 40 m ²
		??????	
		???????	???????, WC
			?????????????, ???????,
			?????, ?????,
			?????????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ???? ?	?????????????? ???? ?	?????? ???? ???? ?	66.74 kWh/m ² a
???????????? ?????????????? ?????? ??	20.08.2035	????????? ????????????? ?????????	B
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ????????? ??????????????	1991

Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

?? ????????



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | www.von-poll.com/hochtaunus

Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

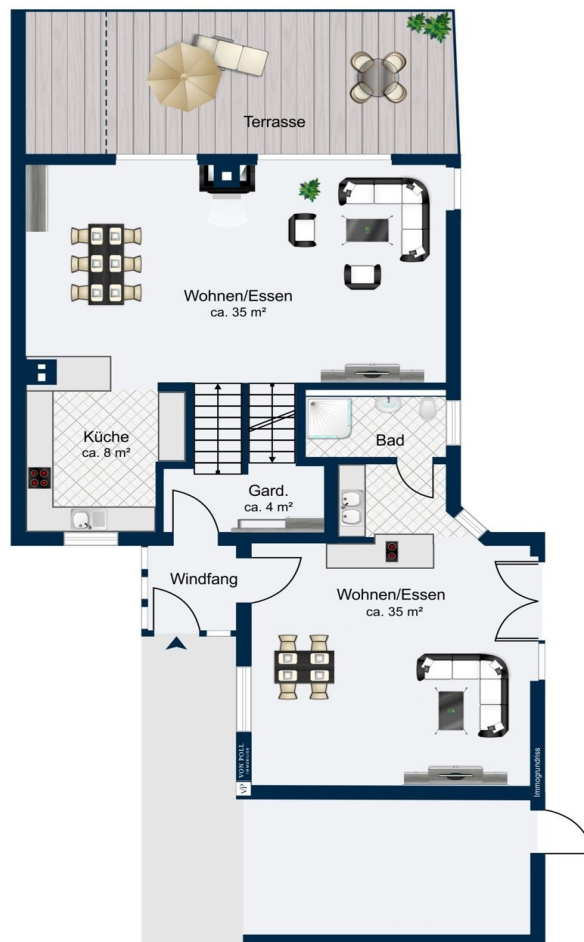
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

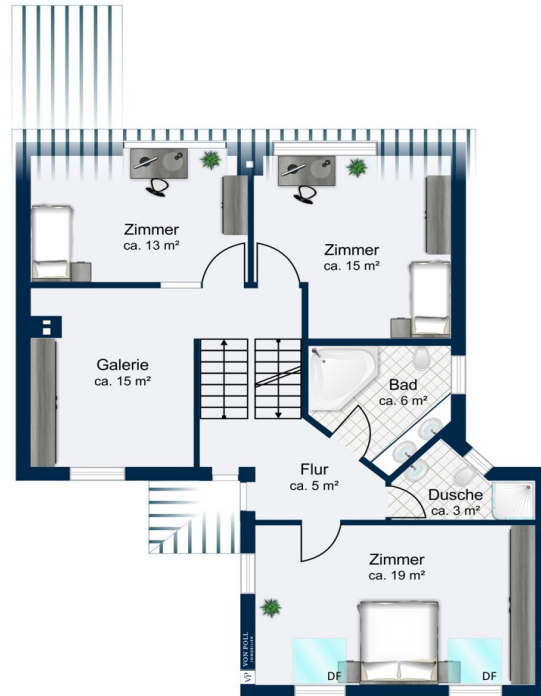
T.: 0800 - 333 33 09

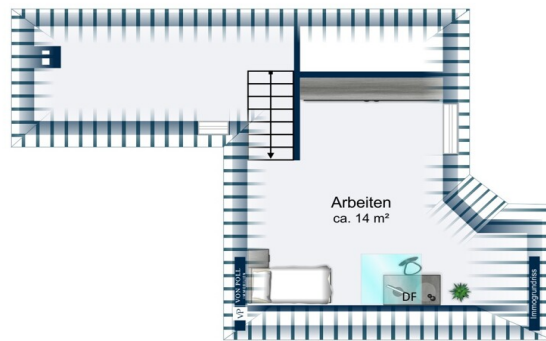
www.von-poll.com

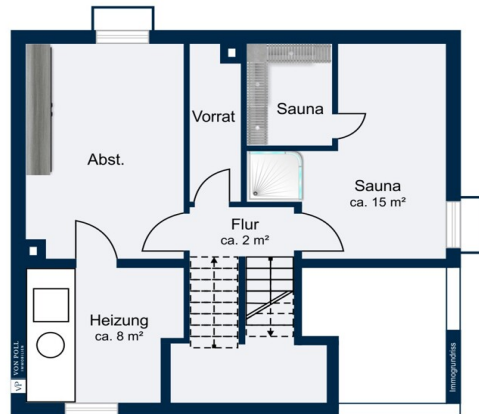
Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

??????









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

??? **?????** **?????????**

Ein Haus, das man nicht nur besichtigt, sondern sofort haben möchte! Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte mit separatem Einliegerapartment vereint auf beeindruckende Weise stilvolles Wohnen, hochwertige Bauqualität und eine traumhaft ruhige Lage - nahezu direkt am Waldrand von Wehrheim-Obernhain. Hohe Decken, offene Ebenen sowie der großzügige Galeriebereich auf zwei Ebenen verleihen dem Haus eine moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre mit viel Freiraum für individuelles Leben und Arbeiten. Hier leben Sie naturnah, familienfreundlich und dennoch mit einem Höchstmaß an Komfort und Flexibilität.

Diese Immobilie wurde über die Jahre hinweg mit viel Liebe zum Detail, großem Qualitätsbewusstsein und laufenden Investitionen gepflegt und modernisiert. Das Haus präsentiert sich daher in einem hervorragenden Gesamtzustand - sowohl technisch als auch optisch - und kann ohne großen Aufwand sofort bezogen werden. Moderne 3-fach-Verglasung sowie eine erst in diesem Jahr erneuerte Heizungsanlage (Hybrid-System, Nachrüstung einer Wärmepumpe möglich) sorgen für eine gute Energie- und Kosteneffizienz.

Die Hauptwohnung mit über 150m² Wohnfläche überzeugt durch ihre offene und helle Gestaltung. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit wertigem Kamin, bodentiefen Fenstern und direktem Zugang in den blickgeschützten Garten. Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für ein angenehmes Wohngefühl und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Die offen gestaltete Einbauküche fügt sich nahtlos in den Wohn- und Essbereich ein und schafft eine kommunikative Wohnatmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich weitere helle Zimmer sowie ein Wannenbad und ein zusätzliches Duschbad, wodurch auch für Familien oder Gäste ein hoher Wohnkomfort gewährleistet ist. Zwei offene Galeriebereiche bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, gemütliche Leseecke oder Spielbereich für Kinder. Insgesamt verteilen sich drei Schlafzimmer auf die verschiedenen Ebenen des Hauses und unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie. Aus dem Dachgeschoss genießt man zudem einen wunderbaren Fernblick über Obernhain und die umliegende Natur.

Ein weiteres Highlight ist der private Wellnessbereich mit Sauna und Dusche und Platz für eine Ruhezone.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, viel Grün und einen hohen Freizeitwert aus. Spazier- und Wanderwege des Taunus vor der Haustür machen

diesen Standort besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber, die zugleich eine gute Anbindung in die umliegenden Städte schätzen.

Aktuell werden die öffentlichen Parkplätze in der Straße für die eigenen PKW genutzt. Durch einfache Umgestaltung des Gartens können Stellplätze/Carport direkt auf dem Grundstück geschaffen werden. Hierzu beraten wir Sie gerne vor Ort bei einer Besichtigung.

Diese besondere Doppelhaushälfte verbindet modernes Wohnen mit Großzügigkeit, Licht und außergewöhnlicher Raumarchitektur in naturnaher Lage – ideal für Menschen, die das Besondere suchen.

Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

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

- offene Split-Level-Architektur
- offene EBK (neue, hochwertige Siemens-Einbaugeräte) im EG Hauptwohnung
- schöne offene EBK in Einliegerapartment
- hochwertige Bodenbeläge in den Zimmern (terHürne multisense Designboden)
- Parkettboden Buche natur in Wohnbereich und Treppenhaus und Galerien
- Terracottafliesen in Diele, Keller und Fitnessbereich
- gefliester Wellnessraum mit Sauna, Dusche und Heizung
- insgesamt 3 Badezimmer im Haus (zusätzlich der Dusche im Wellnessbereich)
- Wandsafe in der oberen Galerie
- Gartengerätehäuschen
- weiteres Gartenhaus
- ehemaliger Carport, als überdachter Außenbereich
- teilweise überdachte Terrasse der Hauswohnung mit großer Markise (ca. 3x6m)
- vorgenommene Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen:
- 2026: neue Flüssiggas-Heizung (Hybrid-System, optional Wärmepumpe) inkl. Warmwasserspeicher und Raumsteuerungselektronik
- 2025: neue Einfassungen für Velux-Dachflächenfenster
- 2024: Gartengerätehaus inkl. Fundament, div. Pflasterarbeiten
- 2023: neue SAT-Anlage
- 2022: neues Stahlrahmentor inkl. Torpfosten
- 2020: Dachrinne Carport, Fallrohr, Regensammler, Traufblech
- 2017: neue Duschtrennung in der Hauptwohnung, neuer Saunaofen und -steuerung
- 2015: neue Einbauküche in der Einliegerwohnung, neue Markise der Marke Warema
- 2014: Einbau der neuen Fußbodenbeläge von terHürne inkl. Trittschalldämmung, Einbau neuer 3-Fach-isolierter Kunststofffenster im Einliegerbereich, Austausch aller Dachflächenfenster Velux
- 2013: Fassadenanstrich mit Silikonharz, Maler- und Tapezierarbeiten im ganzen Haus sowie Aufarbeitung des Parketts, Ortgänge und Holzflächen verschiefert, Elektrifizierung der Rollläden, Einbau neuer 3-Fach-isolierter Kunststofffenster
- 2002: Einbau neuer Aluminium-Rollläden in Hauptwohnung und Einliegerwohnung

Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

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

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 Rossbach.

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, Hessenpark und der Segelflugplatz befinden sich in der unmittelbaren Nähe.

Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 61273 Wehrheim

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

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 26141019 - 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