

Wehrheim – Obernhain

## Bestlage: Stilvolles Doppelhaus mit schönem Garten, viel Privatsphäre und Doppelcarport

???????? ?????: 25141049



[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>

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

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

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

?? ??? ??????

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

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

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

|                                                    |                             |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ???? ???? ????????                                 | ????                        | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 113.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 01.02.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | D              |
| ???? ???? ????????                                 | ????                        | ???? ???? ????????<br>???????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1996           |

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

?? ???????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ????????



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

?? ???????



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

?? ????????



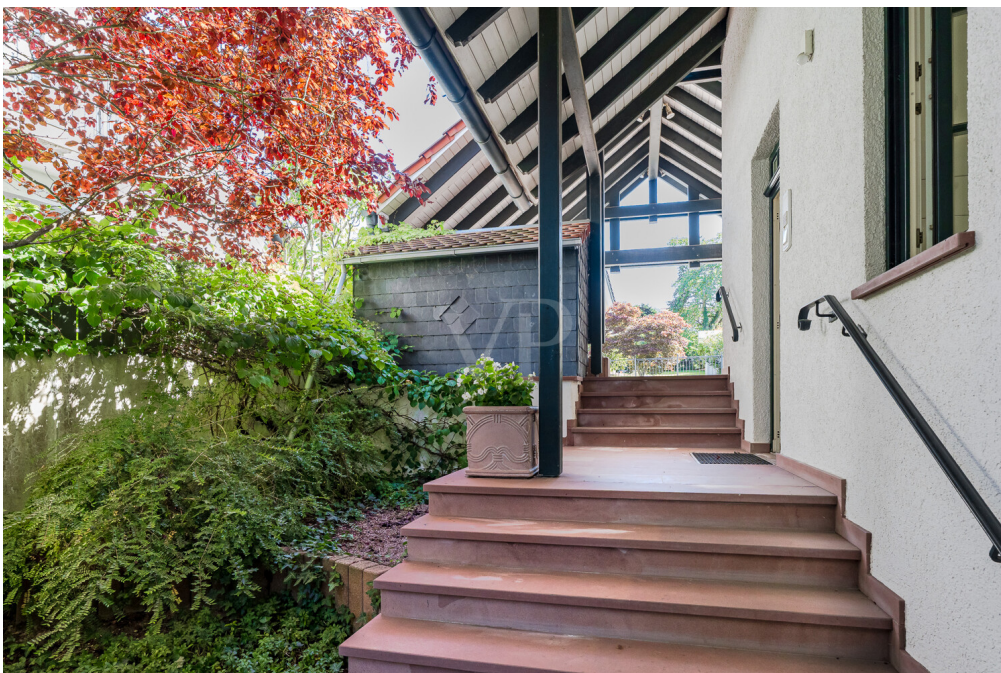
???????? ?????: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ????????



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

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

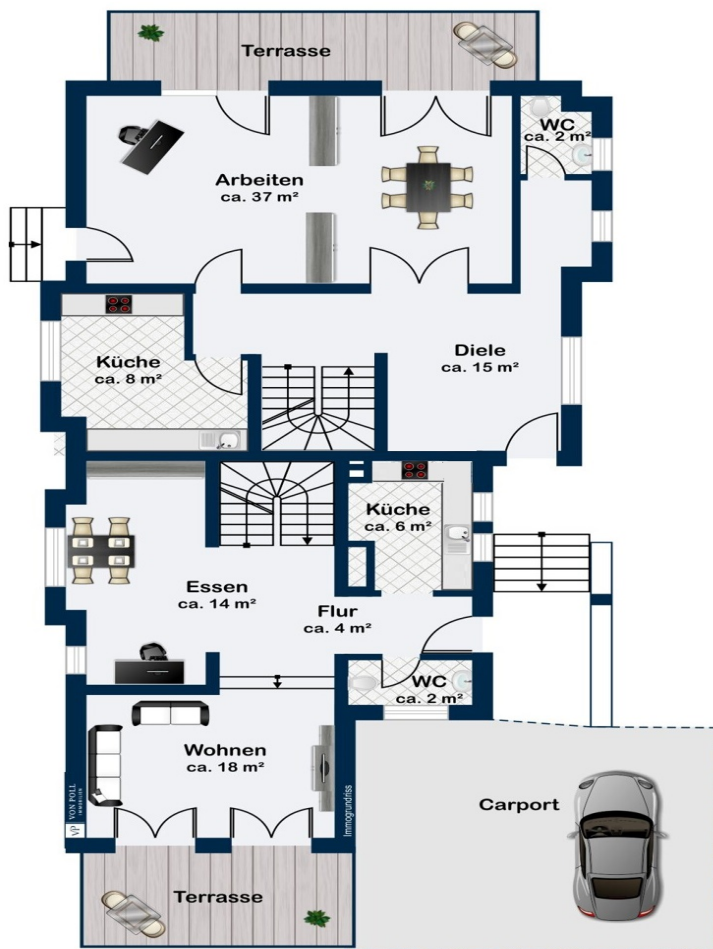
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

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

??????







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

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

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

Nur wenige Schritte- und Sie sind mitten im Taunuswald. Ob Wandern, Radfahren oder Natur genießen: hier beginnt Ihr Freizeitparadies fast direkt vor der Haustür. Verschiedenste Freizeitmöglichkeiten (wie bspw. Tennis, Reiten, Segelfliegen etc.) und die kurze Fahrtzeit nach Bad Homburg oder Frankfurt werden Sie schnell vom Standort Obernhain überzeugen.

Hier in dieser begehrten Wohnlage von Wehrheim-Obernhain, in einem ruhigen, und familienfreundlichen Umfeld, befindet sich dieses ganz besondere Zweifamilienhaus, welches aus zwei getrennten Haushälften mit jeweils separaten Eingängen besteht. Hieraus ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, als Mehrgenerationenhaus - jeder für sich und trotzdem gemeinsam oder auch Eigennutzung und teilweise Fremdvermietung, was attraktive Finanzierungsmöglichkeiten bietet.

Das massiv gebaute Haus mit zwei Geschossen und Vollunterkellerung präsentiert sich in einem exzellenten Zustand mit gehobener Ausstattung und ausgesuchten Materialien.

Insgesamt gibt es 8 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Bäder. Bodentiefe Fensterelemente und die komfortable Deckenhöhe von 2,93m sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente und gewähren von allen Räumen Einblicke in den romantischen Garten und die rund ums Haus vorhandene Bepflanzung.

Eine jeweils an den Wohnbereich anschließende Terrasse über die gesamte Hausbreite bietet ideale Voraussetzung um den im Sommer nahezu uneinsehbaren Garten sowie Ruhe und Privatsphäre zu genießen.

Besonderheiten gartenseitige Haushälfte:

Der antike, französische Cotto-Boden im gesamten Erdgeschoss versprüht einen ganz besonderen Charme und wird im Obergeschoss durch massive Landhausdielen in Eiche, geölt, ergänzt. An das lichtdurchflutete Studio/Schlafzimmer schließt sich ein Balkon an, der einen romantischen Blick in den Garten eröffnet. Das Tageslichtbad im Obergeschoss verfügt über Dusche, Wanne und einen Doppelwaschtisch in Rosso Sardo mit deckenhohem Spiegelement.

Im Erdgeschoss dominiert der große, offene oder durch eine Schiebtür abtrennbare Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse. Der aktuell dort vorhandene, als Regal

nutzbare Raumteiler, kann problemlos entfernt werden, wodurch eine flexible Nutzung möglich ist.

#### Besonderheiten Vorderhaus:

Auch hier erwartet Sie eine hochwertige Ausstattung mit Natursteinböden im Erdgeschoss (Jura gebändert), diverse Einbauschränke inkl. Spiegelgarderobenschrank und ebenfalls ein Raumteiler zwischen Wohn- und Essbereich, der problemlos entfernt werden kann. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohn-/Schlafräume, eines davon mit Ankleide und ein Tageslichtbad. Von dem an das Schlafzimmer angrenzenden Balkon haben Sie einen wunderbaren Blick ins Grüne.

Die technische Ausstattung hat vieles zu bieten, wie Fußbodenheizung in allen Wohnebenen, Glasfaseranschluss, Blitz- mit Überspannungsschutz, sowie eine Alarm- und Wasserschutzanlage im gartenseitigen Haus. Nicht zuletzt spiegelt die vorhandene Beleuchtung mit Designerlampen das besondere Ambiente wider. Der Heizungsraum im Untergeschoss ist von beiden Häusern zugänglich und durch abschließbare Brandschutztüren gesichert.

Die insgesamt ansprechende Gestaltung setzt sich auch im Außenbereich fort. Bereits der Zugangsbereich zu den beiden Haushälften und dem Garten, in rosa Sandstein und die Klappläden geben dem Äußeren dieses Hausensembles ein ganz besonderes Flair. Der pflegeleicht angelegte Garten hinter dem Haus mit Rosen- und Staudenbeeten und einer Unikat-Sandsteinskulptur am Brunnen lädt zum Verweilen und Tagträumen ein.

Ein großzügiger Doppelcarport mit zwei weiteren Stellplätzen rundet das Angebot ab.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar. Kontaktieren Sie uns noch heute. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 25141049 - 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. Spiegelgarderobenschrank im Erdgeschoss
- Naturstein im Gäste-WC
- Schlafzimmer mit geräumiger Ankleide
- Tageslichtbad im Obergeschoss

??????? ???????: 25141049 - 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.

??????? ?????????: 25141049 - 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.

??????? ?????????: 25141049 - 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)