

Wehrheim

Exkluzív lakópark egy mezo szélén, rugalmasan használható további építési lehetőségekkel, 4 garázzsal és 10 parkolóhellyel.

VP azonosító: 25141061



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.330.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 383 m² • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 1.817 m²

VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Áttekintés

VP azonosító	25141061
Hasznos lakótér	ca. 383 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	12
Hálósobák	7
Fürdoszobák	5
Építés éve	2001
Parkolási lehetőségek	6 x Felszíni parkolóhely, 4 x Garázs

Vételár	2.330.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 240 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.06.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	25.88 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

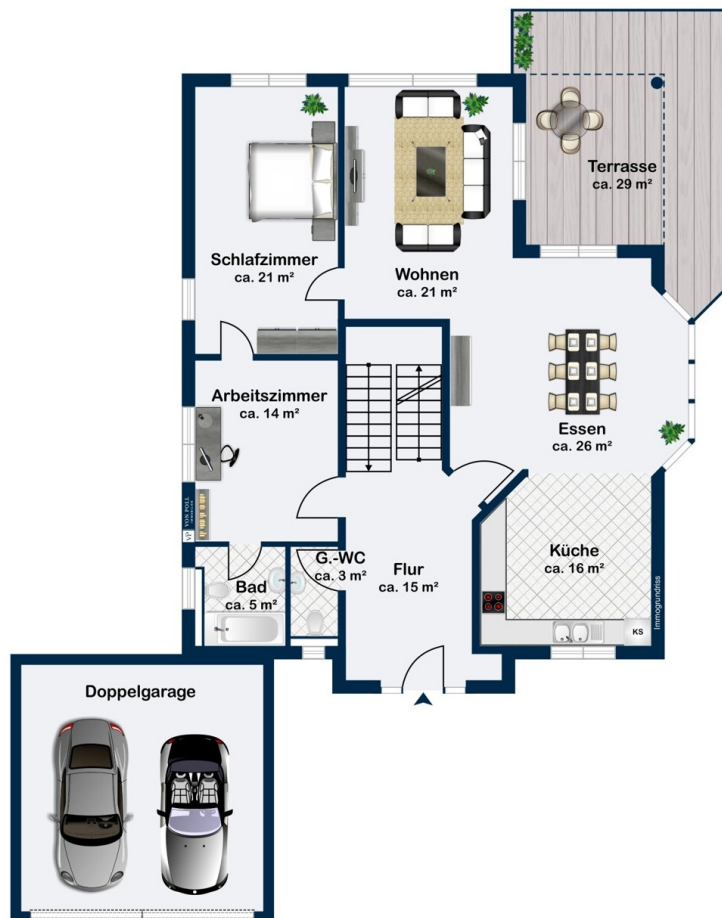
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

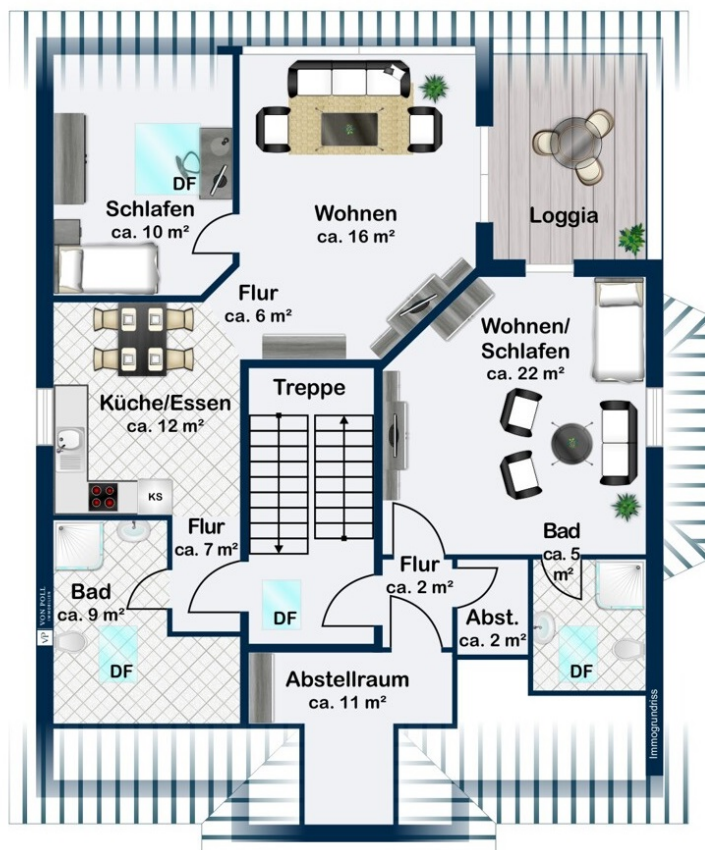
www.von-poll.com

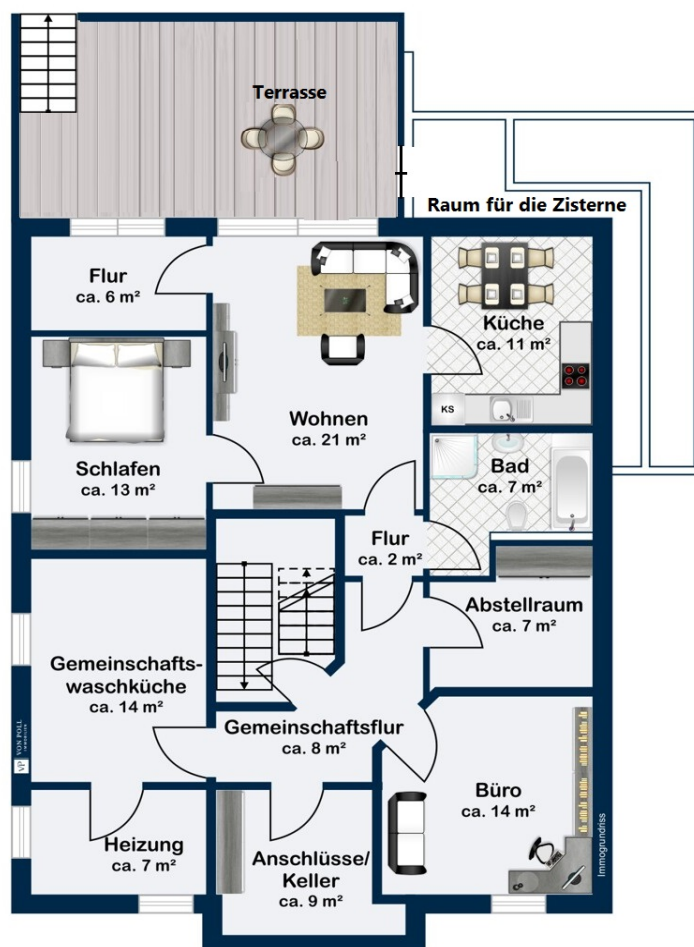
VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Az első benyomás

Üdvözljük egy olyan helyen, ahol az exkluzivitás, a zavartalan panoráma és a technikai tökéletesség egyesül, hogy egyedülálló életteret teremtsen. A csodálatos Taunus-gerince néz, mindössze 10 km-re Bad Homburgtól található ingatlan várja Önt. A kompromisszummentes technológia, a fenntartható, önellátó megoldások és a stílusos belsőépítészeti kombinációja olyan helyet teremtett, ahol a jövő ma kezdődik. A kivételesen tágas ingatlan egy gondosan karbantartott és kiváló minőségű lakóhely, körülbelül 383 m² lakóterülettel, körülbelül 1817 m²-es telken. Az ingatlanon további építési lehetőség is van; korábban előzetes építési engedélyt adtak ki. A ház 2001-ben épült kiváló minőségű, szigetelt, masszív szerkezetből, és folyamatosan karbantartották. A kiterjedt modernizációk, legutóbb 2025-ben, a homlokzat új festésével, biztosítják a modern, igényes lakhatási kényelmet. Az épületben összesen 12 szoba található négy emeleten, hét tágas hálósobával, amelyek rugalmas lakhatási és felhasználási lehetőségeket kínálnak – ideálisak többgenerációs élethez, nagycsaládok számára, közös bérletre, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálásához. A lakóteret öt modern fürdőszoba és egy vendég WC egészíti ki a földszinten. Egy fürdőkád kilátással a Feldberg-hegyre? Nem probléma a kivételes, körülbelül 18 négyzetméteres fürdőszobában az első emeleten, padlótól mennyezetig érő ablakokkal. A szabadon álló kádából nyíló lenyugózó kilátás mellett egy nagyméretű, beépített zuhanyzóval és két mosdóval is rendelkezik. Az egyes szintek jól megtervezett elrendezése számos privát és közösségi teret biztosít. A szobák lenyugózó belmagassággal rendelkeznek, amelyek a földszinten és az első emeleten, a padláson (amely a szarufáig ér) és a pincében 2,75 métereseek. A konyha minden egység központi eleme: összesen négy modern beépített konyha áll rendelkezésre az alagsorban, a földszinten, az első emeleten és a padláson, így rugalmasan használhatók és kialakíthatók. A nagy, többnyire padlótól mennyezetig érő ablakok természetes fénnel árasztják el a szobákat. Az alkalmazáson keresztül vezérelhető és automatizálható elektromos redonyok, valamint a kiterjedt LED-es világítás gondoskodik a kényelemről és a kellemes hangulatról. További funkciók közé tartozik az intelligens otthoni rendszer videó megfigyelőrendszerrel és Cat7 hálózati kábelezéssel. A redonyoktól és a videórendszerrel a fali töltődobozokig szinte minden épülettechnológia vezérelhető alkalmazáson keresztül. A fenntarthatóság és az önellátó energiaellátás kulcsfontosságú prioritás volt az építők számára: A fűtési rendszer két modern Stiebel Eltron hőszivattyúból (2020) áll, hotárolóval, amelyet vízlágyítók, egy 30 kWp-s fotovoltaikus rendszer és egy 80 kWh-s akkumulátor egészít ki a vészhelyzeti áramellátáshoz. Az épülettechnológia így megfelel a legmagasabb energiahatékonysági szabványoknak, amint azt az A+ energiahatékonysági besorolása is bizonyítja. Élvezze a Taunus-hegység csodálatos kilátását a földszinten és az alsó szinten található két kerti

teraszról, az erkélyről és a félreese tetoteraszról. A gyönyörűen parkosított kertben, nagy gyepfelülettel, két kerti fészker (az egyikben kültéri konyha) és egy pavilon is található. A kert karbantartását robotfűnyíró és egy 27 000 literes tartály segíti. Két dupla garázs (fali töltodobozokkal együtt), egy gondosan burkolt udvar további töltopontokkal, valamint tíz autó számára elegendő parkolóhely áll rendelkezésre a járművek számára. Az ingatlan déli oldalon 1,60 méter, máshol pedig 1,40 méter magas kerítés veszi körül, a tágas telek pedig könnyen megközelíthető egy elektromos kapun keresztül. Fedezze fel az ingatlan számos lehetőségét – megtekintése erősen ajánlott.

VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Részletes felszereltség

- 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. 25m² 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. 8m² große Dachloggia mit Fernblick
 - ca. 15m² 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

VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 25.88 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

VP azonosító: 25141061 - 61273 Wehrheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com