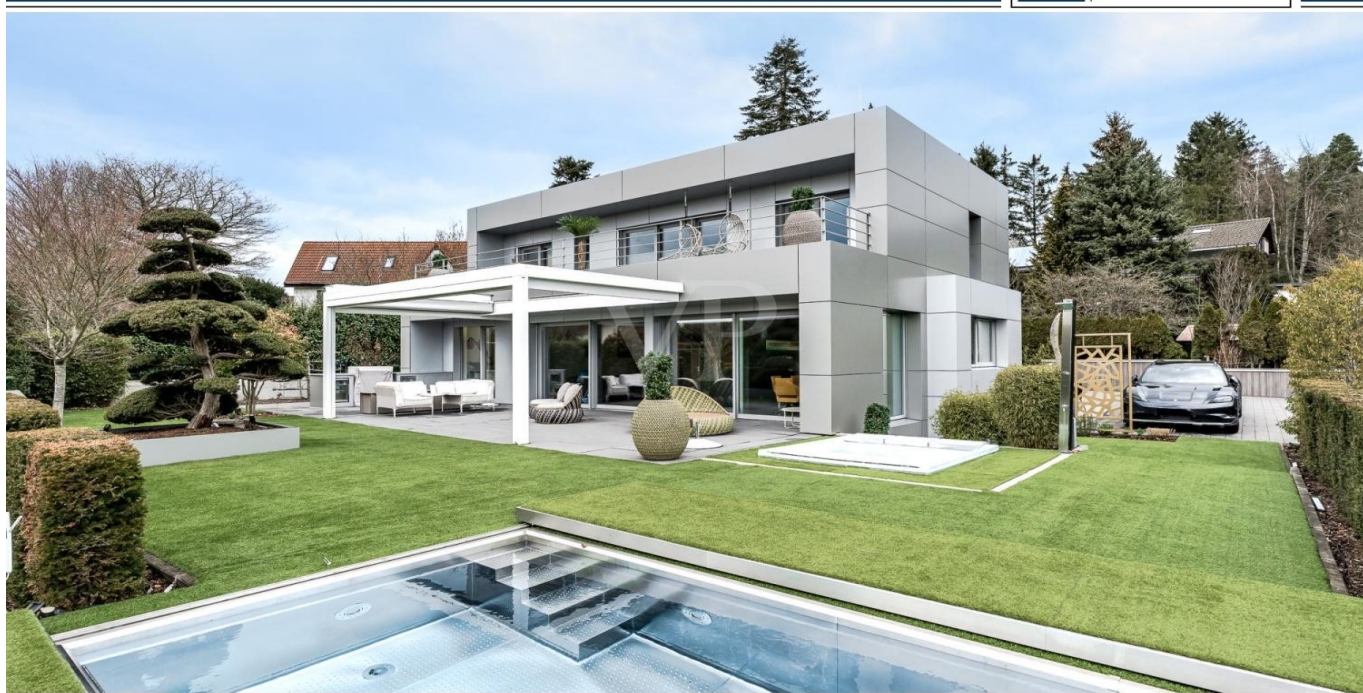


Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Luxus és egyediség ötvözése: Design villa panorámás kilátással, medencével, pezsgofürdővel és garázzsal

VP azonosító: 25141019



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 273 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.028 m²

VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

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

VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Áttekintés

VP azonosító	25141019
Hasznos lakótér	ca. 273 m²
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2018
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	2.200.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 121 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.07.2030
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	28.62 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

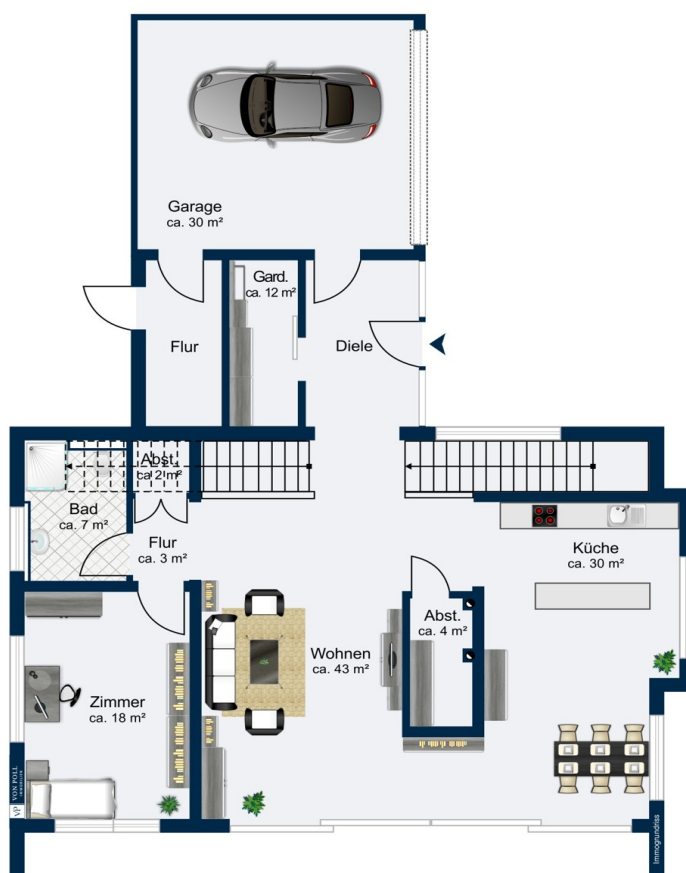
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

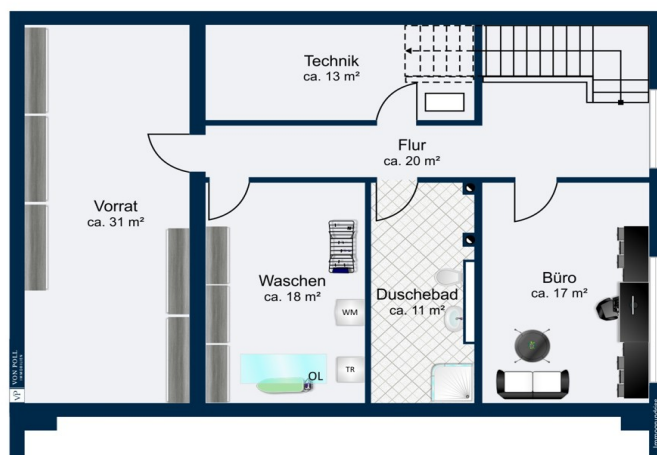
www.von-poll.com

VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Alaprajzok







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

VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Az első benyomás

Luxus, egyedi és rendkívül energiatakarékos: ezek a tulajdonságok tökéletesen leírják ezt az ingatlant. Már a lenyugózó kocsifelhajtó és a kivételes építészet is utal a prémium birtokra, annak minden extrájával együtt. Ez az ingatlan semmi kívánnivalót nem hagy maga után. Belépéskor azonnal érzékelhető a magas minőség. A nyitott terü nappali és étkező, padlótól a mennyezetig érő ablakokkal, rengeteg fénnel teli. Innen juthatunk ki az árnyékos teraszra, a kültéri konyhába, ahonnan kilátás nyílik a gondozott kertre, valamint a Taunus-hegység vidékére. Lélegzetelállító környezet. A nyitott terület, luxus felszerelt konyha nagy konyhaszigettel rendelkezik, csúcskategóriás hűtőszekrényekkel és fozolapokkal, valamint borhűtővel, Quooker csapteleppel, melegen tartó fiókkal és vákuumfóliázóval – biztosan minden igényt elragadtat. Még a családi és baráti fozocskézéses esték is különleges alkalmakká válnak. A nagyméretű olasz porceláncsempék, a divatos metálfényű, kidolgozott betonfalakkal kombinálva, meghatározzák a tér egyedi jellegét, és a kényelmes belmagassággal együtt hozzájárulnak egy rendkívül kifinomult lakókörnyezethez. Ez a padlótól a mennyezetig érő ajtókkal rendelkező emelet egy másik, jelenleg irodaként használt helyiséget, egy zuhanyzós fürdoszobát, egy tágas ruhatárat és a garázshoz vezető bejáratot foglal magában. Az emeleten található a fő hálószoba gardróbbal, egy gyerekszoba és egy wellness-szerű fürdoszoba szaunával, zuhanykabinnal és szabadon álló káddal, mindegyikből kijárat nyílik a nagy erkélyre és a látványos panorámára. A garázs felett egy további erkély is rendelkezésre áll. Az alagsorban egy iroda/vendégszoba található (kényelmes kialakítása miatt a lakótér-számításunkban szerepel, bár hivatalosan hasznos térként van besorolva), egy ízlésesen kivitelezett elosztó, egy kiváló minőségű zuhanyzós fürdoszoba és egy teljesen felszerelt fitnessterem. A zuhanyzós fürdoszoba és a fitnessterem természetes fényt kap a tetőablakokon keresztül – a fenti nappali padlójába ágyazott üvegelemeken keresztül. A háztartási helyiség/mosókonyha és egy tárolópince is a hasznos térben található. Ez az A+ besorolású ingatlan padlófűtéssel, két levegő-víz hőszivattyúval (amelyek közül az egyik a medencét működteti) és nagy teljesítményű fotovoltaikus rendszerekkel rendelkezik energiatakarékosan. Az ingatlan tökéletes szimbiózist kínál a harmonikus és összehangolt belső és külső kialakításnak köszönhetően. A gyönyörűen parkosított kert, műfűvel és exkluzív növényekkel, lenyugózóan folytatja az építészeti stílust. A tágas terasz pergolával és oldalsó árnyékolóval egy kültéri konyhával rendelkezik, amely megfelel a legmagasabb igényeknek, és kulináris élvezetek terén minden kívánnivalót maga után hagy. Egy 6 x 3 méteres, 1,55 méter mély rozsdamentes acél medence, amely a legmodernebb technológiával felszerelt és alkalmazáson keresztül vezérelhető, hőszivattyúval fűthető, és teljesen zárható. A nagy pezsgőfürdővel és kültéri zuhanyzóval együtt tökéletes kültéri

oázist biztosít a jóléthez. Itt maximális magánéletet élvezhet, amelyet szenzációs panoráma koronáz meg – igazi nyaralás élménye! Egy kívülről megközelíthető, futótt tárolóhelyiség és egy kerti fészerteljesíti a kamerarendszerrel felszerelt kültéri területet. Ez az ingatlan számos további ötletes részlettel is meglep: a dupla garázsban bárpult és fagyasztó is található, amely tökéletes kerti partikhoz! Két töltoállomás és további parkolóhelyek a nagy kocsifelhajtón ideális feltételeket biztosítanak jármuflottája számára. Örömmel mutatjuk be Önnek személyesen ezt a gyöngyszemet egy megtekintés során, és várjuk megkeresését.

VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Részletes felszereltség

- A+ Haus
- 2 Luft-Wärmepumpen 15,5 kWPeak
- 2 Photovoltaikanlagen mit Speicher und 2 Wallboxen
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Prefa Alu-Hausverkleidung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Alarmanlage mit Kamerasystem
- Glasfaseranschluss
- Luxuseinbauküche mit Markengeräten
- Dry Ager Fleischveredelung
- Einbauschränke im gesamten Haus
- Italienische Feinsteinzeug Bodenplatten
- Exklusive Wandbearbeitung z.B. im Essbereich
- Heimkino
- Privater Wellnessbereich mit Sauna im Obergeschoss
- Insgesamt drei Bäder
- Fitnessstudio im Untergeschoss
- Edelstahlpool 6x3 Meter, 1.55 Meter tief mit separater Wärmepumpe, schiebbaren Abdeckelementen und App-Steuerung
- Whirlpool
- Außendusche
- Kunstrasen für Allergiker
- Sonderanfertigung Außenküche
- Gartenbewässerung
- Terrasse und Balkon
- Pergola mit Seitenbeschattung
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Mehrere Außenstellplätze
- Großzügige Zufahrt

VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Minden a helyszínról

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.

Der Ortsteil Pfaffenwiesbach grenzt an den zentralen Ortsteil Wehrheim und bietet gleichzeitig eine optimale, direkte Anbindung an das Zentrum von Usingen mit all seinen schulischen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Wander- und Fahrradwege führen an Pfaffenwiesbach vorbei.

VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 28.62 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

VP azonosító: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

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