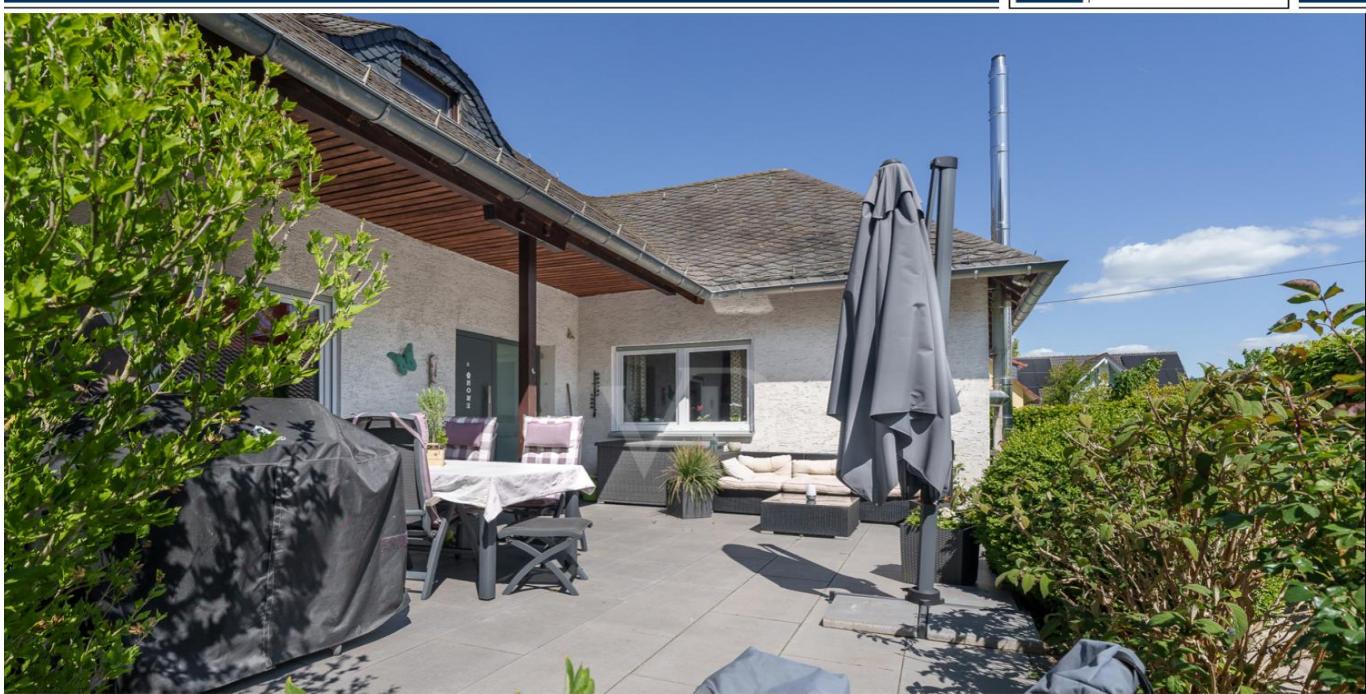


Wehrheim

Hangulatos családi ház kandallóval, kerttel, parkolóhelyekkel és családi hellyel Wehrheimben

VP azonosító: 25141024c



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 166 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 487 m²

VP azonosító: 25141024c - 61273 Wehrheim

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

VP azonosító: 25141024c - 61273 Wehrheim

Áttekintés

VP azonosító	25141024c	Vételár	599.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 166 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Csonka kontytfö	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1978	Hasznos terület	ca. 72 m ²
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25141024c - 61273 Wehrheim

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.04.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	113.57 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25141024c - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141024c - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141024c - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141024c - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141024c - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141024c - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141024c - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141024c - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141024c - 61273 Wehrheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25141024c - 61273 Wehrheim

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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: 25141024c - 61273 Wehrheim

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25141024c - 61273 Wehrheim

Az elso benyomás

Egy csendes és harmonikus környéken megbúvó, modern családi ház a jólét és a stílusos élet helyszíneként jelenik meg. Az idotlen báj találkozik a modern kényelemmel – egy otthon, amely azonnal biztonságérzetet ad. A világos szobák meleg, hívogató légkörrel fogadják Önt. A nappaliban a hangulatos kandalló központi eleme a családdal és a barátokkal eltöltött pihentető óráknak. A kiváló minőségi konyha lenyugözo hangulatával lenyugözo, és kulináris alkotásokra inspirál. A napsütötte, újonnan parkosított terasszal rendelkezo privát kert gondtalan nyári estékre vagy kényelmes reggeli kávézásra csábít a szabadban. Itt a gyerekek szabadon játszhatnak, miközben Ön élvezzi a természet nyugalmát és csendjét. A ház további lehetőségeket kínál az egyéni testreszabásra: A részben átalakított tetotér egy további szobát biztosít, amelyet az Ön igényei szerint használhat. Továbbá a meglévo fürdoszoba bovítható egy tetötéri ablak beépítésével – a megfelelo tervek már rendelkezésre állnak. Ez értékes lehetőségeket teremt arra, hogy a házat az Ön személyes igényeihez igazítsa. Egyeztessen idopontot a megtekintéshez még ma!

VP azonosító: 25141024c - 61273 Wehrheim

Részletes felszereltség

- uneinsehbare und neu angelegte Terrasse mit Außenkamin und Freisitz sowie elektrischer Markise
- geräumige und lichtdurchflutete Diele mit Natursteinböden
- Wohnbereich mit vinylartigem Designboden und Kamin
- neue 2-fach-isolierte Kunststofffenster
- neue Eingangstüren im Erd- und Untergeschoss
- elektrische Rollläden
- helles Badezimmer mit integrierter Regendusche und geräumiger Badewanne
- Elternschlafzimmer mit Blick in den Garten
- moderne und hochwertige Küche mit qualitativen Elektrogeräten sowie Lichtband-Fenster
- Kinderzimmer mit Ankleide und Zugang zum eigenen Balkon - Innenseite des Daches gedämmt
- modernisierungsbedürftiges Badezimmer (Planungsunterlagen eines eventuell möglichen Gaubenausbau liegen vor)
- ausbaufähiges weiteres Zimmer
- großes Schlafzimmer im Untergeschoss
- modernisiertes WC
- Waschküche mit Zugang nach außen
- Heizungsraum sowie Tankraum mit 2.000L Öltanks
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Garage (derzeit als Werkstatt genutzt)
- zwei Stellplätze im Vorhof

Modernisierungsmaßnahmen:

- 2025 elektronische Markise
- 2025 Waschküche neu verputzt u. Innentür sowie Fenster getauscht, Starkstromanschluss errichtet
- 2025 Außentür zum Keller getauscht
- 2023 Schlafzimmer im EG neu verputzt und Teppichboden verlegt
- 2021 Heizkörper und Rohre getauscht in Schlaf-, Wohn-, und Kellerräumen sowie Bad EG
- 2021 Grundstückseinzäunung mit elektrischem Hoftor und neuem Briefkasten
- 2021 Fenster und elektrische Rollläden im Schlafzimmer Erdgeschoss
- 2021 Innenausbau Wohnzimmer und Badezimmer EG, Kernbohrung, Demontage, Elektro, Sanitär, Aufbau, Fliesen im Bad - Fenster vergrößert/neu, Tür getauscht, Inneneinrichtung

- 2021 Eingangstür
- 2021 Instandsetzung Mischwasserkanal und TV-Kanaluntersuchung
- 2019 Wohnzimmer EG Decke neu abgehängt sowie Elektroleitungen neu
- 2014 Einfahrt, Außenanlage, Terrasse
- 2014 Küche inkl. Elektrogeräte, Fenster nach außen sowie Fenster Flur, elektr. Rollladen, Elektroleitungen und Innentür
- 2009 Kamin im Wohnzimmer
- 2009 Öl-Brennwertheizung
- 2009 grundlegende Renovierungsarbeiten, Decken-Holzpanele entfernt und durch Rigips ersetzt, Böden getauscht, Balkontür sowie Fenster im Kinderzimmer OG getauscht und Türen ersetzt, Gäste-WC im Keller renoviert, Dachfenster und Dachdämmung erneuert

VP azonosító: 25141024c - 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: 25141024c - 61273 Wehrheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 113.57 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25141024c - 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 felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com