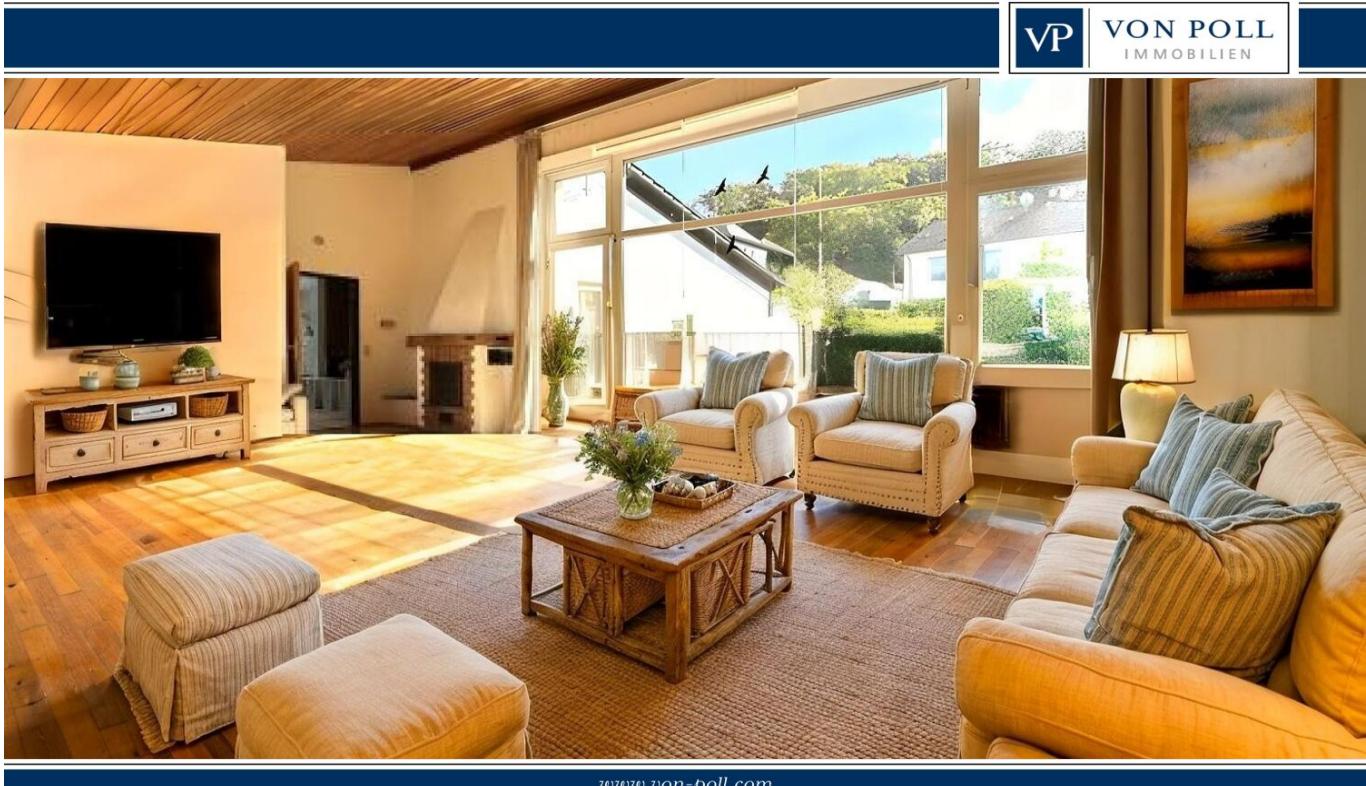


Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Tágas bungaló kandallóval, garázzsal és külön nappalival, beleértve egy gyönyörű kerti idillt.

VP azonosító: 25141056



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 142,89 m² • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 736 m²

VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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

VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Áttekintés

VP azonosító	25141056	Vételár	395.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 142,89 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2011
Szobák	4.5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3.5	Hasznos terület	ca. 16 m ²
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha
Építés éve	1967		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	190.20 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.09.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1967

VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Az ingatlan



VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Az ingatlan



VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Az ingatlan



VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Az ingatlan



VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Az ingatlan



VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Az ingatlan



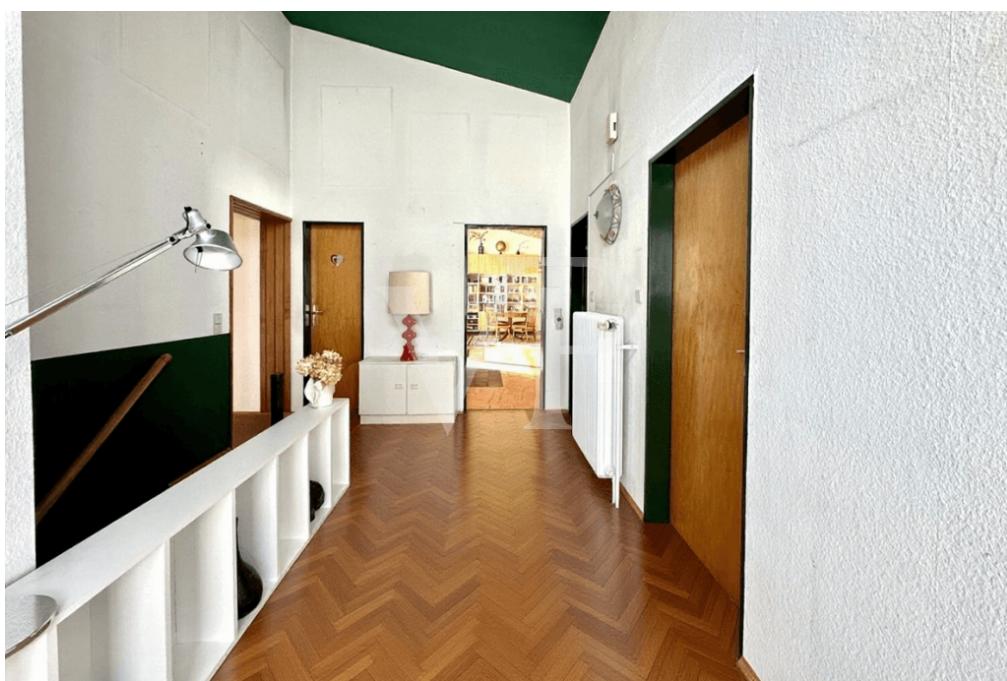
VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Az ingatlan



VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Az ingatlan



VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

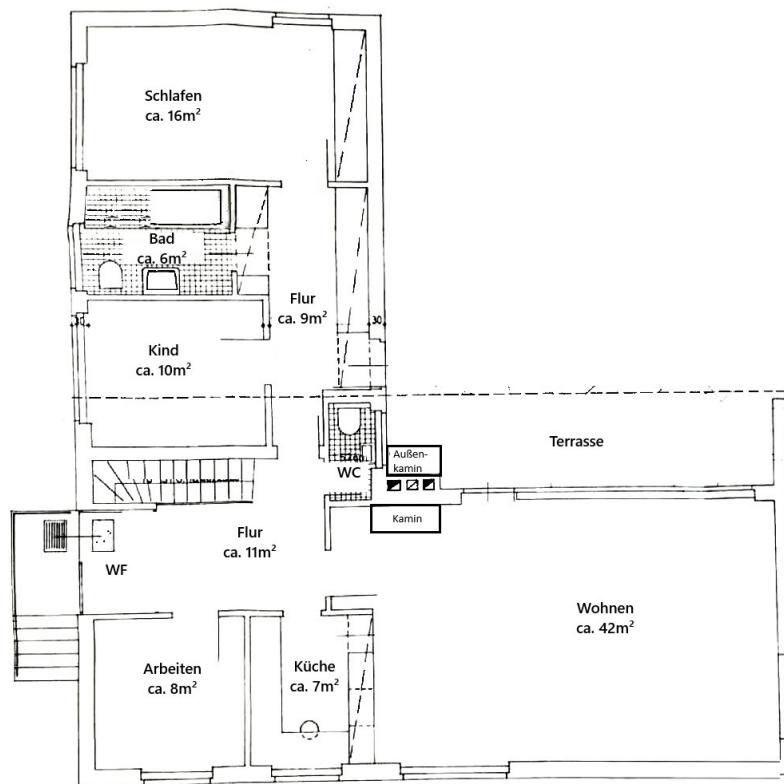
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

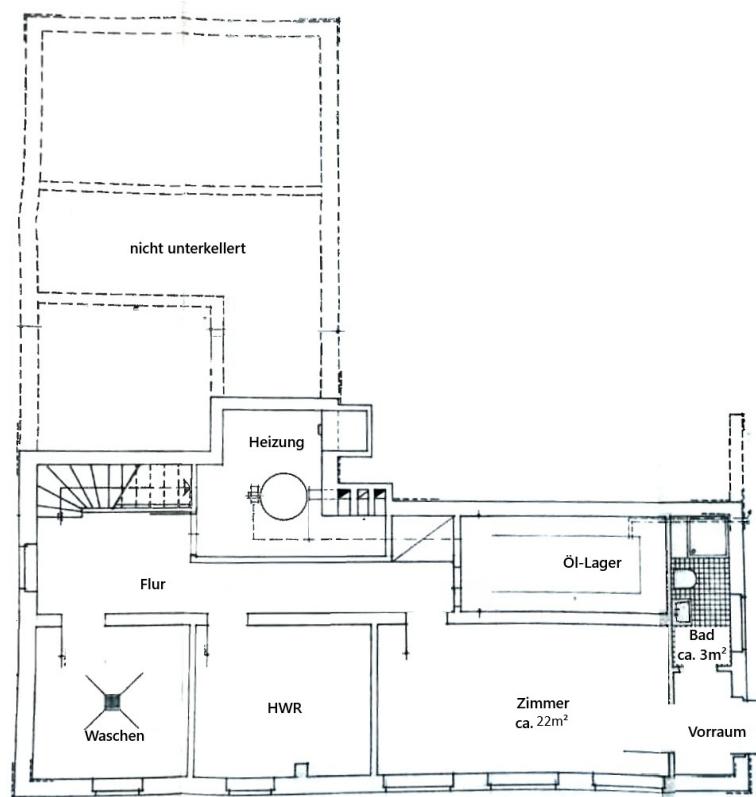
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Az elso benyomás

Gyönyörű kerttel rendelkezo, csendes helyen lévo házat keresel, különálló nagymamalakással? Akkor felhívjuk a figyelmedet erre a jól megtervezett, L alakú bungalóra! A ház ideális gyermekes családok és párok számára egyaránt, aikik extra helyre vágynak. A helyszín bájos az erdok, mezok és sétautak közelsége miatt – tökéletes mindenféle szabadtéri tevékenységhez. Itt egy családbarát, békés környéken élhetsz, jól karbantartott családi házakkal és szép kertekkel. Az eloszobán keresztül a gardróbbal és vendég WC-vel ellátott folyosóra jutunk. Ehhez csatlakozik a konyha és egy másik szoba, amely egyéni használatra vagy átalakításra is alkalmas. A világos, körülbelül 41 m²-es nappali és étkezo téglá kandallóval és lenyugöző belmagassággal, amely csodálatos tágasságérzetet teremt, gyönyörű kilátást nyújt a napsütötte kerti paradicsomra a padlótól a mennyezetig éro ablakokon keresztül. A belso és a kültéri terek zökkenomentesen folynak egymásba. A nappaliból közvetlen hozzáférést biztosítunk a téglá kültéri kandallóval ellátott nagy teraszhoz. Az L alakú bungalow menedéket nyújt a terasznak, biztosítva a teljes magánéletet. A privát rész, amely egy hálószobából, egy gyerekszobából és egy világos, természetes megvilágítású fürdoszobából áll, kellemesen elkülönül, garantálva a nyugalmat és a csendet. A tágas alagsorban egy külön fürdoszoba található egy további zuhanyzóval. Ez a saját bejárattal rendelkezo rész rugalmasan használható például irodaként vagy au pair szálláshelyként. Boséges helyet kínál szórakozásra vagy hobbi uzésére is. A körülbelül 26 m²-es háztartási helyiségen található egy háztartási helyiség, egy kazánház (olajtüzelésű központi futés) és egy muhely/tároló, kiegészítve a teljes lakóteret. A ház mellett található egy garázs, ahol további parkolóhely található az autó számára. A háztól jobbra található területet korábban egy másik parkolóhelyként (csónakkikötő) használták. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot; hamarosan megmutatjuk Önnek ezt az ingatlant.

VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Részletes felszereltség

- Stabparkett , Fliesen- und Teppichboden
- Küche mit Elektro-Geräten
- große Fensterfront im Wohnbereich
- 2fach verglaste Fenster mit Rollläden
- Kamin mit Wärmetauscher im Wohnzimmer
- Außenkamin auf der Terrasse
- Neue Dacheindeckung mit 14 cm Aufsparrendämmung (2011)
- teilweise erneuerte Fenster (2015)
- Gartenhütte
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche (modernisiert 2015)
- Gäste-WC mit Tageslicht
- pflegeleichter Garten
- Garage mit PKW- Außenstellplatz

VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 190.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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 felelősségtartásához

www.von-poll.com