

Wehrheim – Obernhain

## Kiváló elhelyezkedés: Stílusos ikerház gyönyörű kerttel, rengeteg privát szférával és dupla kocsibeállással

VP azonosító: 25141049



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

VÉTELÁR: 1.089.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 227 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 659 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

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

VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25141049   |
| Hasznos lakótér       | ca. 227 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 8          |
| Hálósobák             | 4          |
| Fürdoszobák           | 2          |
| Építés éve            | 1996       |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Beálló |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.089.000 EUR                                                             |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 116 m²                                                                |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                     | Olaj       | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 113.70 kWh/m²a      |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.02.2035 | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Energiaforrás                                     | Olaj       | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1996                |

VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Az ingatlan



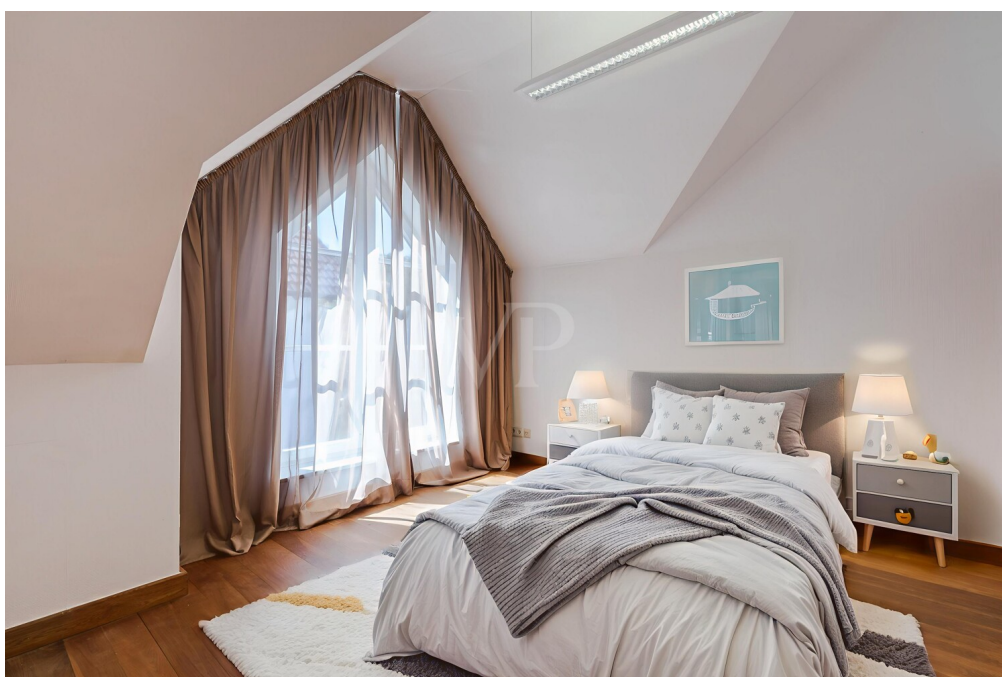
VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

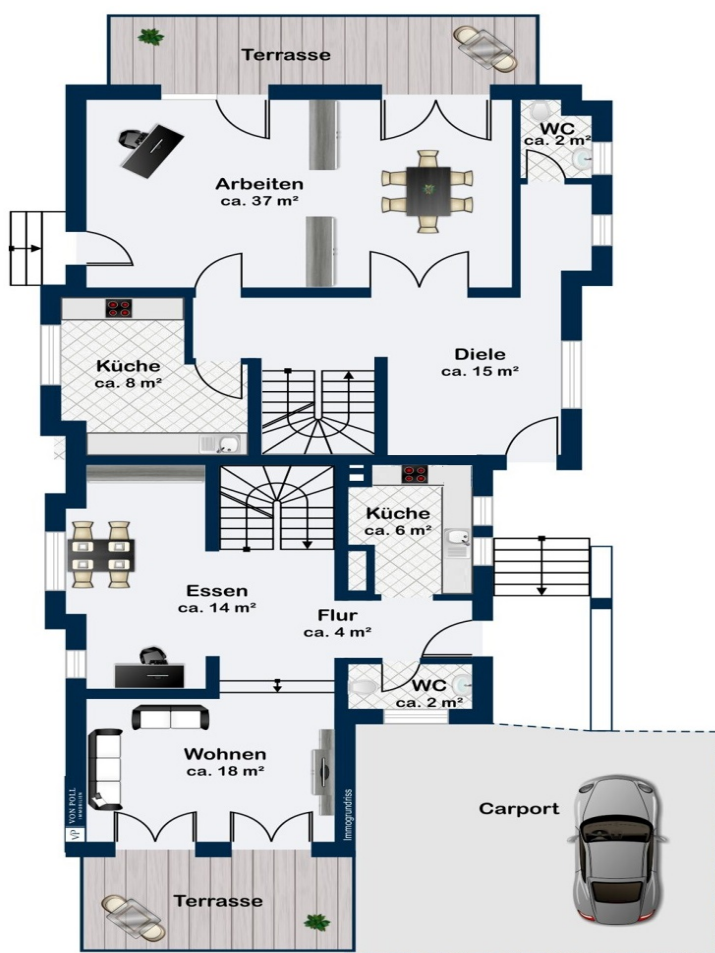
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

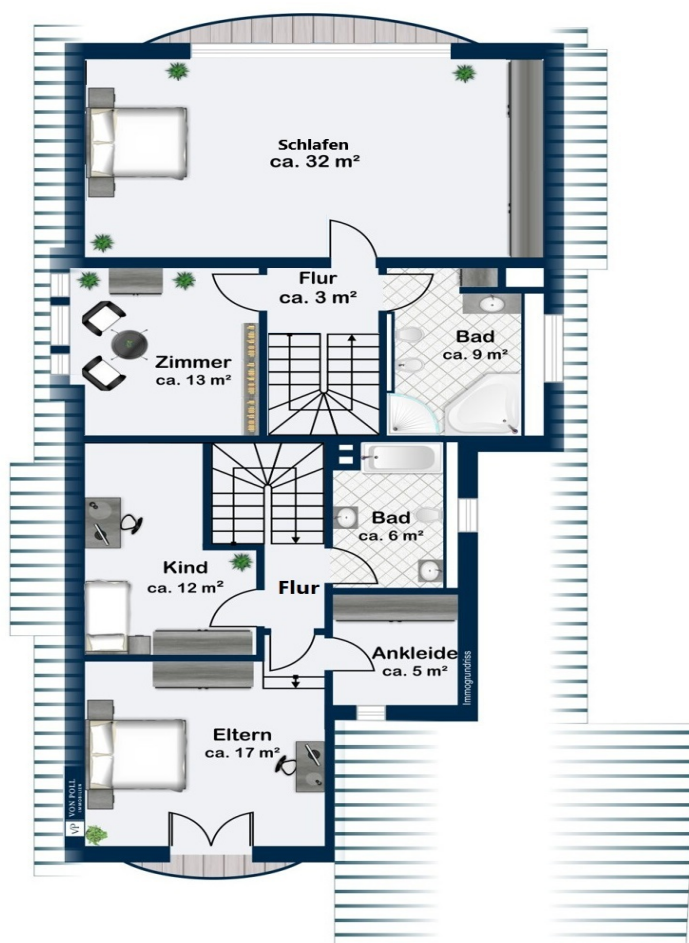
T.: 0800 - 333 33 09

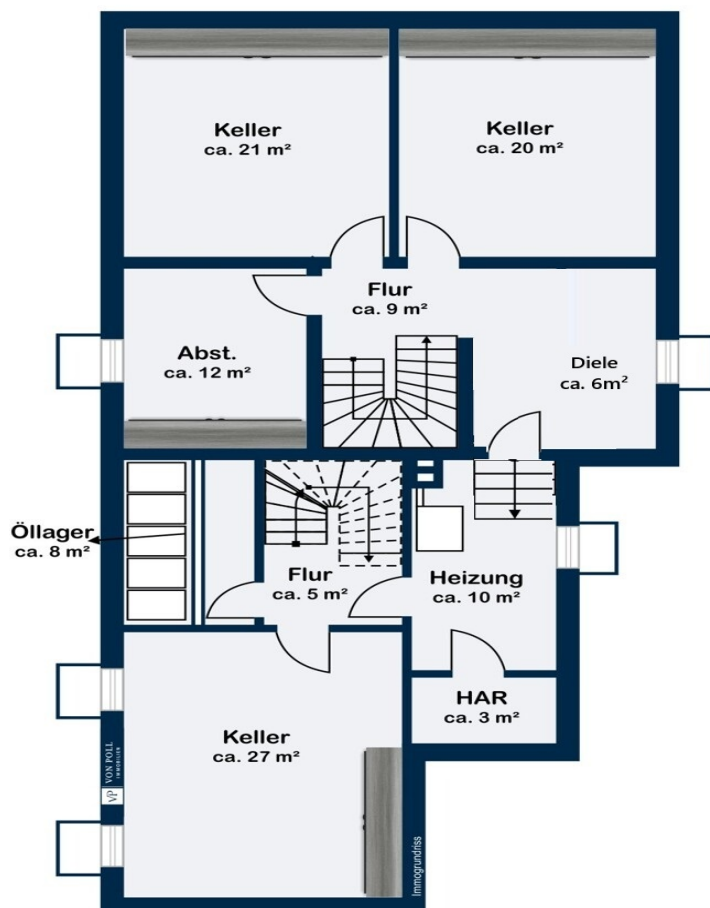
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Alaprajzok







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

VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Az első benyomás

Csupán néhány lépésre a Taunus-erdő szívében találja magát. Akár túrázásról, kerékpározásról vagy egyszerűen csak a természet élvezetéről van szó, a szabadidős paradicsom szinte közvetlenül az ajtó előtt kezdődik. A széleskörű kikapcsolódási lehetőségek (például tenisz, lovaglás, siklóernyőzés stb.) és a Bad Homburgba vagy Frankfurtba vezető rövid autópálya gyorsan meggyőzi Obernhain vonzerejéről. Ez a különleges, két különálló, saját bejáratú rendelkező egységből álló kétlakásos ház Wehrheim-Obernhain keresett lakóövezetében található, egy csendes és családbarát környéken. Ez változatos lehetőségeket kínál: egy fedél alatt élni és dolgozni, többgenerációs otthonként – minden család élvezheti a saját terét, miközben megosztja azt, vagy akár saját tulajdonú lakás és részleges bérlet kombinációja, amely vonzó finanszírozási lehetőségeket kínál. A masszívan épült, kétszintes, teljes pincével rendelkező ház kiváló állapotban van, igényes berendezésekkel és válogatott anyagokkal. Összesen nyolc szobával rendelkezik, köztük négy hálószobával és két fürdőszobával. A padlótól a mennyezetig érő ablakok és a kényelmes, 2,93 méteres belmagasság világos szobákat és kellemes lakókörnyezetet biztosít, minden szobából kilátás nyílik a romantikus kertre és a környező tájra. A ház teljes szélességében végighúzózó terasz, amely a nappalihoz csatlakozik, tökéletes helyszínt biztosít a nyáron gyakorlatilag eldugott kert élvezetéhez, valamint a nyugalomhoz és a magánélethez. A ház kertre néző felének különlegességei: A földszinten végigfutó antik francia terrakotta padló egyedi báját áraszt, amelyet az emeleten tömör, olajozott tölgyfa vidéki stílusú deszkák egészítenek ki. A világos stúdió/hálószobához egy erkély csatlakozik, ahonnan romantikus kilátás nyílik a kertre. Az emeleti fürdőszobában zuhanyzó, fürdőkád és dupla mosdó található Rosso Sardo színben, padlótól a mennyezetig érő tükörrel. A földszinten a tágas, nyitott terasz nappali és étkező, amely tolóajtóval leválasztható, uralja a teret, és hozzáférést biztosít a teraszhoz. A meglévő térelválasztó, amely polcként is használható, könnyen eltávolítható, így a tér rugalmasan kihasználható. Az előház különlegességei: Itt is kiváló minőségű burkolatokat talál, beleértve a földszinten található természetes kőburkolatot (sávos Jura mészkő), különféle beépített szekrényeket, köztük egy tükros szekrényt, valamint egy könnyen eltávolítható térelválasztót a nappali és az étkező között. Az emeleten további két nappali/hálószoba található, az egyikben gardrób-szoba, valamint egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba. A hálószobához csatlakozó erkélyről csodálatos kilátás nyílik a környező zöld környezetre. A muszaki felszereltség kiterjedt, mint például a padlófűtés minden lakószinten, optikai kábeles csatlakozás, villám- és túlfeszültség-védelem, valamint riasztó- és vízvédelmi rendszer a kertre néző házban. Végül, de nem utolsósorban a meglévő, dizájn lámpákkal ellátott világítás tükrözi a különleges hangulatot. Az alagsorban található kazánház mindkét házból

megközelíthető, és zárható tuzgátló ajtókkal van védve. Az összhatású vonzó dizájn kívül is folytatódik. A ház két feléhez és a kerthez vezető bejárat rózsaszín homokkojével és redonyeivel különleges hangulatot kölcsönöz az ingatlan külsejének. A ház mögötti, alacsony karbantartást igénylő kert rózsza- és évelőágyásokkal, valamint a szökőkút melletti egyedi homokko szoborral csábít időzésre és álmodozásra. Egy tágas dupla kocsibeálló és két további parkolóhely teszi teljessé az ajánlatot. Az ingatlan azonnal költözhető. Lépjen kapcsolatba velünk még ma! Várjuk megkeresését.

VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Részletes felszereltség

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. Spiegelgarderobenschränk im Erdgeschoss
- Naturstein im Gäste-WC
- Schlafzimmer mit geräumiger Ankleide
- Tageslichtbad im Obergeschoss

**VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain**

## 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.

VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25141049 - 61273 Wehrheim – 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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