

Wehrheim

Una casa che ispira! Casa progettata da un architetto in una posizione privilegiata a Wehrheim.

**Codice oggetto: 25141052**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.174 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25141052</b>	Prezzo d'acquisto	<b>780.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 213 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Vani	<b>6</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Camere da letto	<b>4</b>	Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Bagni	<b>2</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Anno di costruzione	<b>1980</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune</b>
Garage/Posto auto	<b>3 x superficie libera</b>		

Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	197.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.09.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



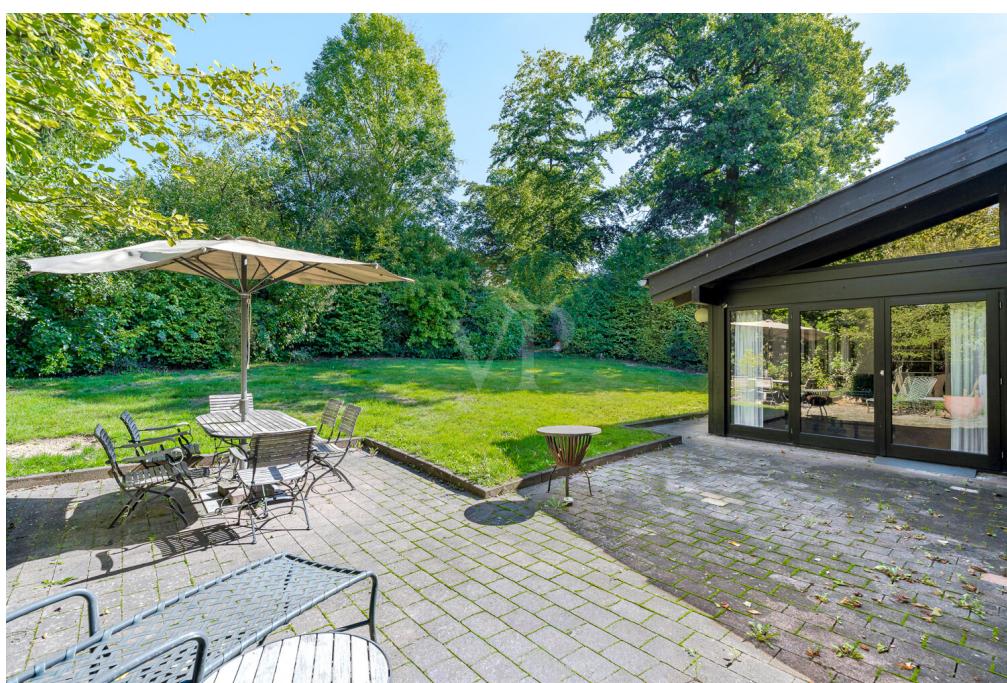
Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



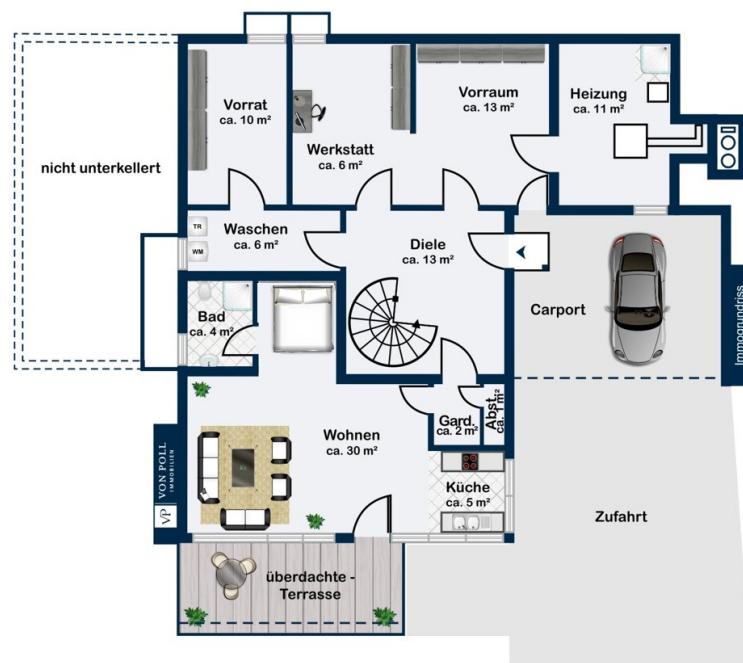
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## Una prima impressione

Benvenuti in una casa che non è solo quattro mura: è una dichiarazione d'amore. Questa proprietà eccezionale, situata in una delle zone più ambite di Wehrheim, la Saalburgsiedlung, colpisce non solo per la sua generosa disposizione degli spazi e l'architettura luminosa, ma soprattutto per la sua cucina di lusso, il cuore della casa. Grazie a un intelligente concetto di illuminazione e a un passaggio aperto verso la zona giorno, si crea un'armoniosa interazione tra comfort e lusso. Che si tratti di un brunch domenicale con la famiglia o di una cena elegante con gli ospiti, questa cucina è allo stesso tempo un palcoscenico e un rifugio. Oltre alla cucina da sogno, la proprietà offre tre ampie camere da letto, un ufficio, un appartamento separato e un giardino che invita a soffermarsi. Qui, estetica e comfort si fondono per creare uno stile di vita senza pari. L'ampio terreno è suddiviso in una zona anteriore e un giardino appartato sul retro della casa. Qui potrete sfuggire alla frenesia della vita quotidiana e godervi la natura sulla terrazza soleggiata! Entrando in casa, si viene accolti da un luminoso ingresso. I mattoni bianchi a vista con pavimento in cotto rosso e una scala a chiocciola extra-larga preannunciano l'eccezionale architettura. Sullo stesso piano, sulla destra, si trovano i consueti locali di servizio per uso domestico, gli impianti tecnici e il riscaldamento (a pavimento), un'officina e ampi spazi di stoccaggio. Sulla sinistra si trova l'appartamento in stile loft con un piccolo angolo cottura e un bagno privato. Finestre a tutta altezza e una terrazza solarium completano l'offerta. La casa comprende tre ampi posti auto, garantendo un comodo parcheggio. Saremo lieti di presentarvi personalmente questa eccezionale proprietà.

**Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## **Dettagli dei servizi**

- weiße Luxusküche aus 2005 mit Marken-Elektrogeräten
- rote Cottofliesen
- Kaminofen
- 2fach verglaste Holzfenster
- Kunststoff-Dachflächenfenster
- Dielen-Parkett in den Schlafzimmern
- 2 Badezimmer und ein Gäste-WC
- Einliegerwohnung
- Fußbodenheizung
- Sichtmauerwerk
- 2 großzügige Terrassen und ein Balkon
- 3 PKW-Stellplätze
- Gartenhaus

**Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 197.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

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.

**Codice oggetto: 25141052 - 61273 Wehrheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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