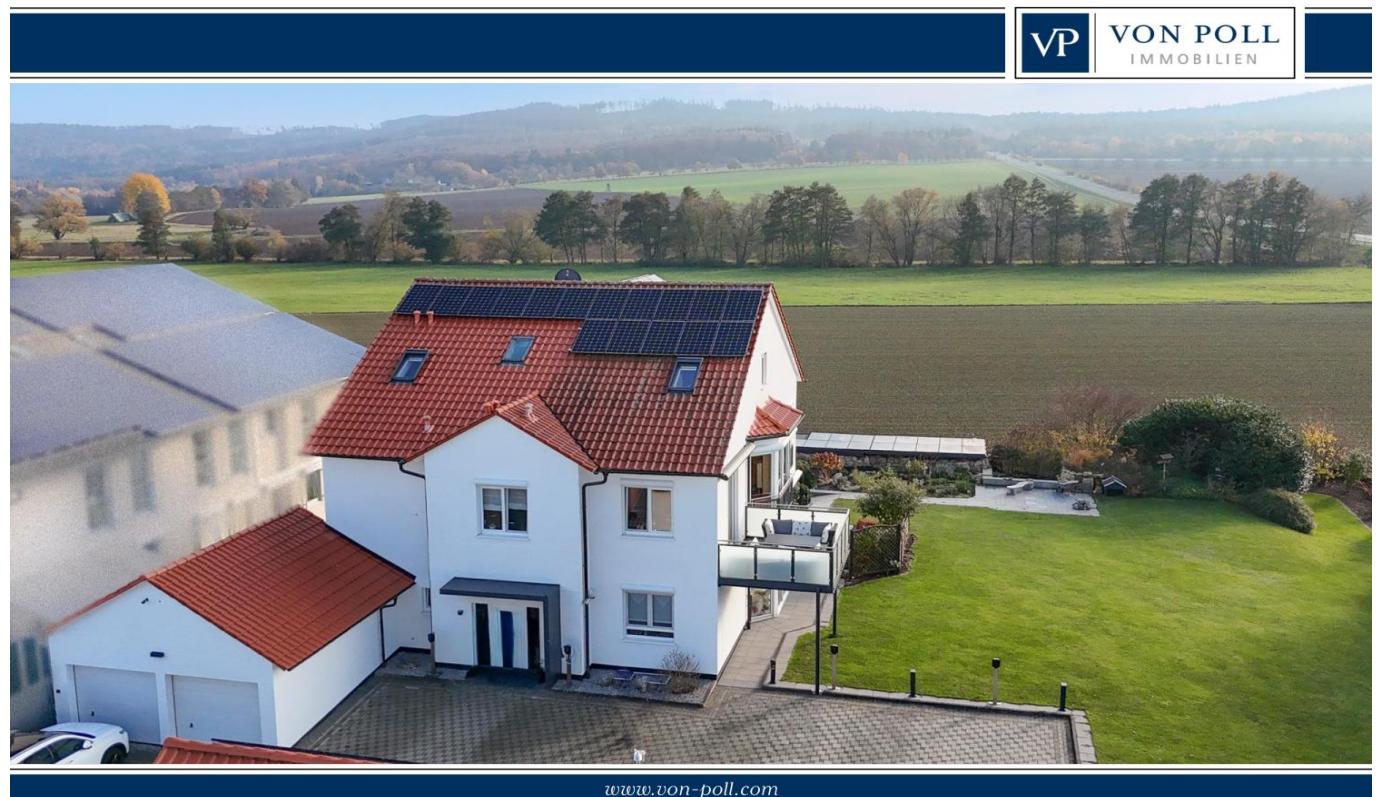


Wehrheim

**Residenza di lusso ai margini di un campo,
utilizzabile in modo flessibile con ulteriore
potenziale edificabile, 4 garage e 10 posti auto.**

Codice oggetto: 25141061



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.330.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 383 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.817 m²

Codice oggetto: 25141061 - 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: 25141061 - 61273 Wehrheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141061	Prezzo d'acquisto	2.330.000 EUR
Superficie netta	ca. 383 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	12	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	7	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2001	Superficie lorda	ca. 240 m ²
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 4 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo finale di energia	25.88 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	08.06.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

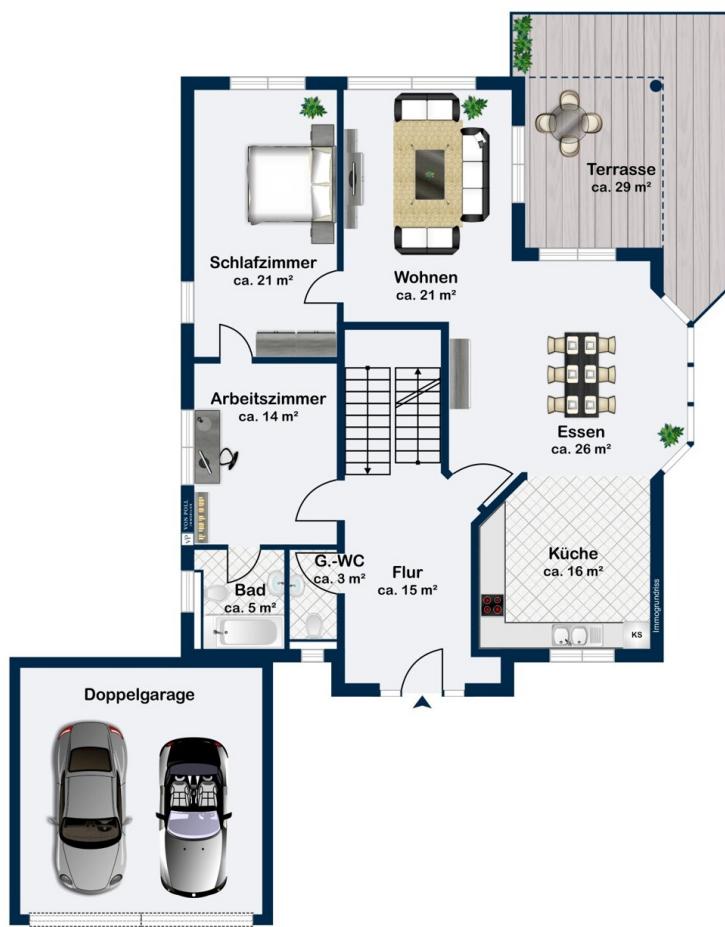
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

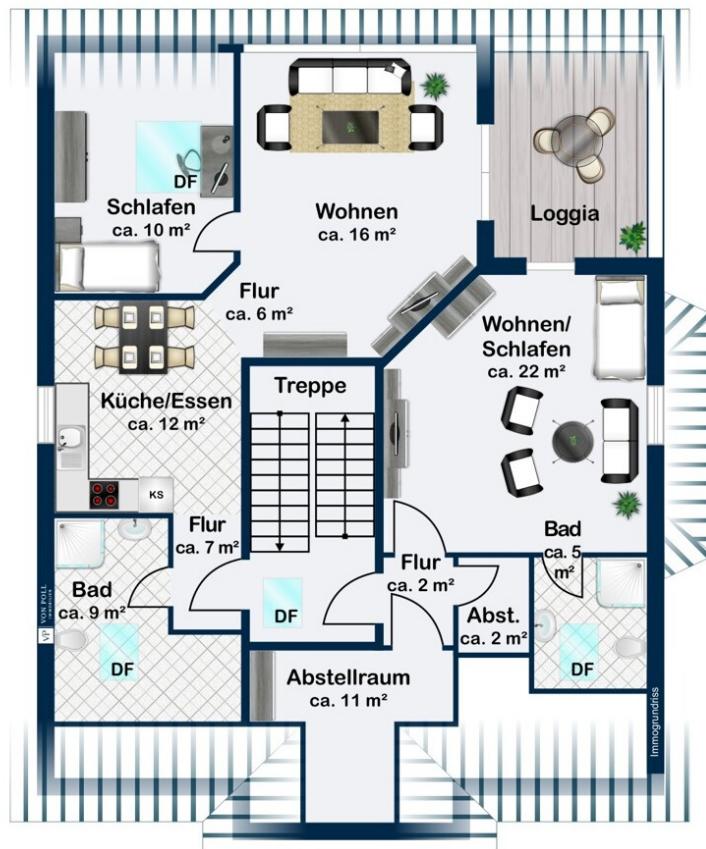
www.von-poll.com

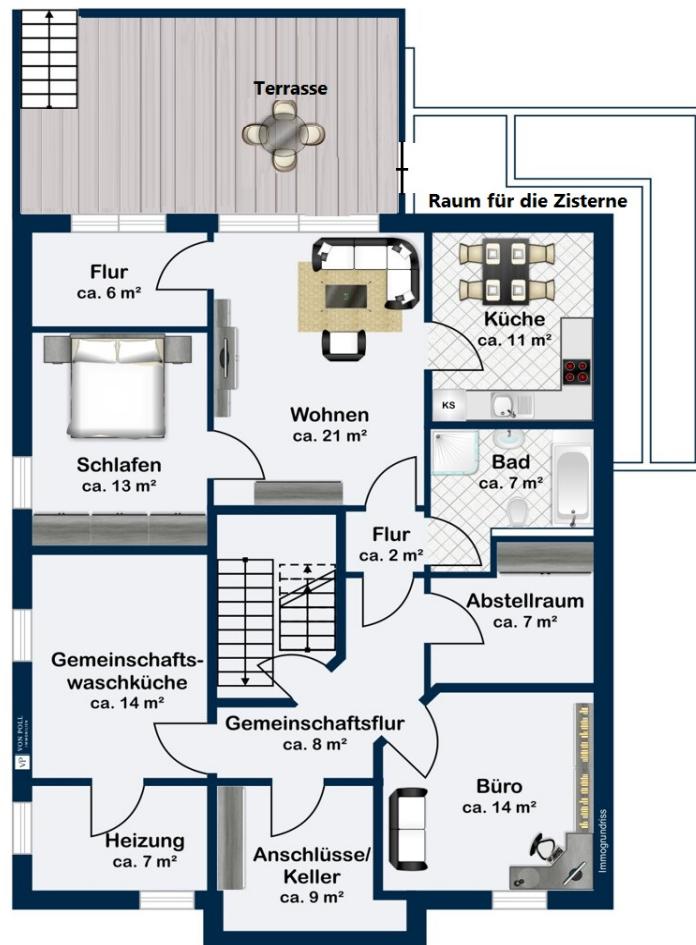
Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

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: 25141061 - 61273 Wehrheim

Una prima impressione

Benvenuti in un luogo dove esclusività, vista panoramica ininterrotta e perfezione tecnica si fondono per creare uno spazio abitativo unico. Con vista sulla magnifica catena del Taunus, a soli 10 km da Bad Homburg, questa proprietà eccezionale vi dà il benvenuto. La sua combinazione di tecnologia senza compromessi, soluzioni sostenibili e autosufficienti e un design d'interni elegante ha creato un luogo in cui il futuro inizia oggi. La proprietà, eccezionalmente spaziosa, è una residenza di alta qualità e meticolosamente curata, con circa 383 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 1.817 m². È disponibile un'ulteriore possibilità di edificazione sulla proprietà; è stato precedentemente rilasciato un permesso di costruzione preliminare. La casa è stata costruita nel 2001 con una struttura solida e isolata di alta qualità ed è stata costantemente sottoposta a manutenzione. Ampie ristrutturazioni, l'ultima delle quali nel 2025 con una nuova mano di vernice sulla facciata, garantiscono un comfort abitativo contemporaneo e di alto livello. L'edificio dispone di un totale di 12 stanze distribuite su quattro piani, con sette spaziose camere da letto che offrono opzioni di soggiorno e utilizzo flessibili, ideali per convivenze multigenerazionali, famiglie numerose, affitti condivisi o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. La zona giorno è completata da cinque bagni moderni e un WC per gli ospiti al piano terra. Una vasca da bagno con vista sul monte Feldberg? Nessun problema nell'eccezionale bagno principale di circa 18 metri quadrati al primo piano, con finestre a tutta altezza. Oltre alla vista mozzafiato dalla vasca da bagno indipendente, vanta anche un'ampia cabina doccia e due lavandini. La disposizione ben progettata di ogni piano offre una varietà di aree private e comuni. Le camere colpiscono per l'altezza dei soffitti di 2,75 metri al piano terra e al primo piano, nella mansarda (che si estende fino alle travi) e di 2,50 metri nel seminterrato. La cucina è un elemento centrale di ogni unità: un totale di quattro moderne cucine componibili sono disponibili nel seminterrato, al piano terra, al primo piano e nella mansarda, offrendo flessibilità di utilizzo e progettazione. Ampie finestre, per lo più a tutta altezza, inondano gli ambienti di luce naturale. Le tapparelle elettriche, controllabili tramite app e automatizzabili, insieme alle ampie luci LED downlight, garantiscono comfort e un'atmosfera piacevole. Ulteriori caratteristiche includono un sistema di domotica con videosorveglianza e cablaggio di rete Cat7. Dalle tapparelle e dal sistema video alle wallbox, quasi tutti gli impianti tecnologici dell'edificio possono essere controllati tramite app. Sostenibilità e autosufficienza energetica sono state priorità fondamentali per i costruttori: l'impianto di riscaldamento è composto da due moderne pompe di calore Stiebel Eltron (2020) con accumulo termico, integrate da un addolcitore d'acqua, un impianto fotovoltaico da 30 kWp e una batteria da 80 kWh per l'alimentazione di emergenza. Gli impianti tecnologici dell'edificio soddisfano quindi i più elevati standard di

efficienza energetica, come dimostra la classe energetica A+. Godetevi la magnifica vista sui monti Taunus dalle due terrazze-giardino al piano terra e al piano interrato, dal balcone e dall'appartata terrazza sul tetto. Il giardino, splendidamente curato con il suo ampio prato, comprende anche due capanni da giardino (uno con cucina esterna) e un gazebo. Un robot tagliaerba e una cisterna da 27.000 litri facilitano la manutenzione del giardino. Due garage doppi (con wallbox), un cortile pavimentato con punti di ricarica aggiuntivi e posti auto per dieci auto sono a disposizione dei vostri veicoli. La proprietà è recintata da una recinzione alta 1,60 metri sul lato sud e da una recinzione alta 1,40 metri altrove, e l'ampio terreno è facilmente accessibile tramite un cancello elettrico. Scoprite le numerose possibilità che questa proprietà offre: una visita è altamente consigliata.

Codice oggetto: 25141061 - 61273 Wehrheim

Dettagli dei servizi

- Massivbauweise mit 17,5cm Kalksandstein zzgl. 14cm Außendämmung mit Mineralputz
 - Stahlbeton-Decken
 - 2,75m hohe Decken in EG und 1. OG, im DG bis in den Giebel ausgebaut, 2,50m hohe Decken im Souterrain
 - insgesamt 4 Einbauküchen (Souterrain, EG, OG und DG)
 - hochwertiger Granitboden im Erdgeschoss und im Treppenhaus
 - ansonsten Fliesenboden in den übrigen Küchen, Bädern und Laminat in den Schlafbereichen
 - insgesamt 5 Badezimmer plus Gäste-WC im Erdgeschoss
 - luxuriöses Hauptbad im 1.OG mit freistehender Wanne, 2 Waschtischen und großer, offener, bodengleicher Dusche
 - umfangreiche LED-Downlights in zahlreichen Räumen
 - große Fensterflächen, größtenteils bodentief
 - elektrische Rollläden (per App steuerbar, automatisierbar)
 - Video-Überwachungsanlage
 - moderne Cat-Verkabelung
 - Hausanschluss mit 100 Ampere
 - 4 Glasfaserleitungen (ausgelegt für 4 Einheiten)
 - ca. 25m² große Gartenterrasse mit elektr. Markise im Erdgeschoss
 - neu errichteter großer Balkon im 1.OG mit Fernblick (inkl. elektr. Markise, WPC-Dielen, Edelstahl-Milchglas-Geländer)
 - ca. 8m² große Dachloggia mit Fernblick
 - ca. 15m² große Terrasse mit elektr. Markise im Souterrain
 - insgesamt 3 elektrische Markisen
 - wertige Keramik-Dachziegel der Marke Nelskamp
 - Kupfer-Dachrinnen
 - umfangreiche Außenbeleuchtung
 - Rasenmäherroboter
 - 27.000-Liter-Zisterne für Gartenbewässerung
 - massives Gartenhaus mit Gartenküche
 - weiteres großes Gartenhaus
 - Pavillon mit massivem Fundament
 - 2 Doppelgaragen inkl. Wallboxen
 - gepflasterter Hof inkl. Ladepunkten und Platz für bis zu 10 PKW
 - voll eingezäunt (1,60m hoch) sowie elektrisches Hoftor
- Modernisierungen:

- 2009 Dachgeschossausbau inklusive Gauben
- 2020 Hoferweiterung und Erneuerung inklusive neuer Betonlichtschächte
- 2020 2 Stück Stiebel Eltron-Wärmepumpen inkl. 1000L Warmwasserspeicher und Wasserentkalkungsanlage
- 2020 -2022 Photovoltaik-Anlage mit 30kWp mit LG-Modulen und 2x E3DC-Hauskraftwerke mit 80kWh Speicher (Notstromaggregat)
- 2022 Wallboxen
- 2024 Balkon im 1.OG
- 2024 Fenstergeländer Erneuerung
- 2024 Renovierung der Kellergeschoswohnung inkl. Fußbodenbelag, Eingangstür und Malerarbeiten
- 2024 Renovierung des Treppenhauses
- 2025 neuer Fassadenanstrich

Codice oggetto: 25141061 - 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: 25141061 - 61273 Wehrheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 25.88 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Codice oggetto: 25141061 - 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