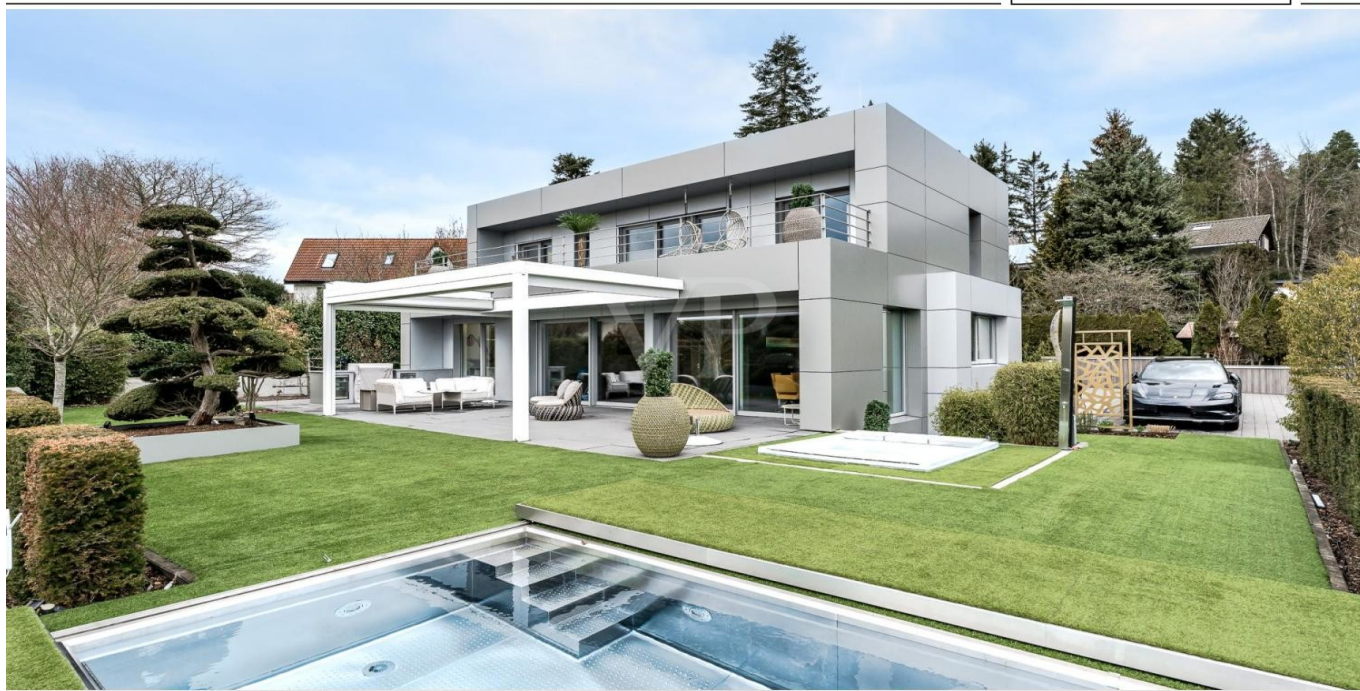


Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## Lusso e unicità combinati: villa di design con vista panoramica, piscina, idromassaggio e garage

Codice oggetto: 25141019



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 273 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.028 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

- 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: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25141019                             |
| Superficie netta    | ca. 273 m²                           |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2018                                 |
| Garage/Posto auto   | 5 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.200.000 EUR                                                                                   |
| Casa                   | Villa                                                                                           |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                       |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                                      |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                       |
| Superficie lorda       | ca. 121 m²                                                                                      |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.07.2030                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 28.62 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2018                             |

Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

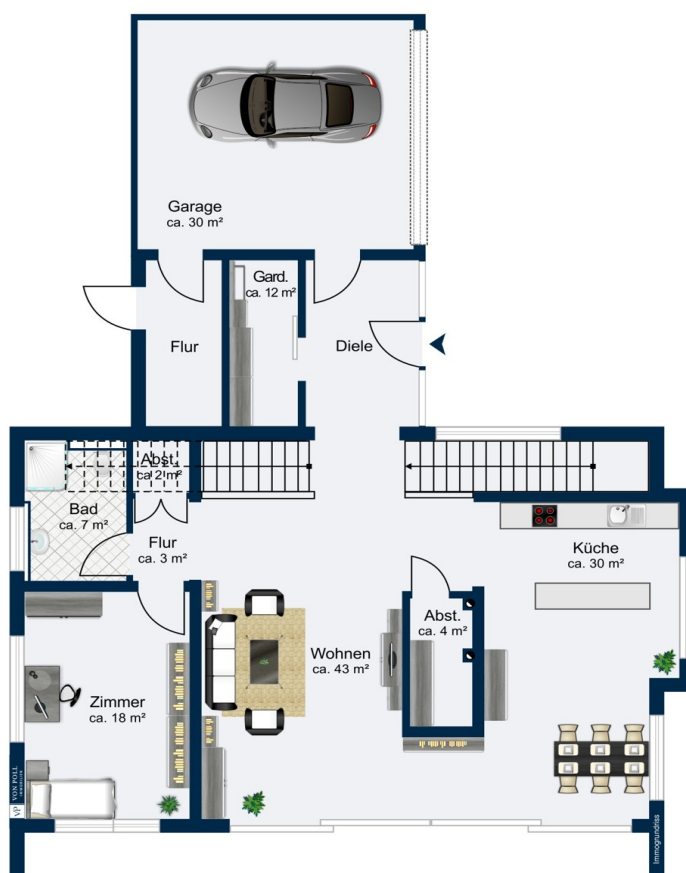
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

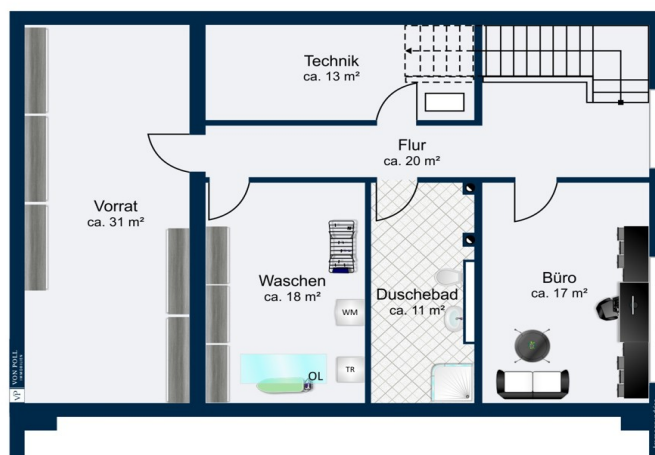
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## 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: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## Una prima impressione

Lussuosa, unica e ad alta efficienza energetica: attributi che descrivono perfettamente questa proprietà. L'imponente vialetto d'accesso e l'architettura eccezionale lasciano già intuire l'elevata qualità offerta, completa di tutti i suoi punti di forza. Questa proprietà non lascia nulla a desiderare. Entrando, si percepisce immediatamente la sua elevata qualità. La zona giorno e pranzo open space, con le sue finestre a tutta altezza, è inondata di luce. Da qui si accede alla terrazza ombreggiata, a una cucina esterna e alla vista sul giardino curato, oltre a una vista ininterrotta sulla campagna del Taunus. Un ambiente mozzafiato. La lussuosa cucina open space attrezzata con una grande isola è dotata di frigoriferi e piani cottura di alta qualità, oltre a una cantinetta per il vino, un rubinetto Quooker, un cassetto scaldavivande e una macchina per il sottovuoto: sicuramente delizieranno ogni buongustaio. Anche le serate conviviali a cucinare con la famiglia e gli amici diventano occasioni speciali. Piastrelle in gres porcellanato italiano di grande formato, abbinate a elaborate pareti in cemento con una finitura metallica di tendenza, definiscono il carattere unico dello spazio e, insieme alla comoda altezza del soffitto, contribuiscono a creare un ambiente abitativo altamente sofisticato. Questo piano, con le sue porte a tutta altezza, comprende un'altra stanza attualmente utilizzata come ufficio, un bagno con doccia, un ampio guardaroba e l'accesso al garage. Al piano superiore si trovano la camera da letto principale con cabina armadio, una cameretta per bambini e un bagno in stile spa con sauna, cabina doccia e vasca da bagno indipendente, tutti con accesso all'ampio balcone e spettacolare vista panoramica. È disponibile anche un ulteriore balcone sopra il garage. Il seminterrato offre un ufficio/camera per gli ospiti (incluso nel nostro calcolo della superficie abitabile per le sue finiture confortevoli, sebbene ufficialmente classificato come spazio utilizzabile), un corridoio rifinito con gusto, un bagno con doccia di alta qualità e una palestra completamente attrezzata. Il bagno con doccia e la palestra ricevono luce naturale attraverso i lucernari, elementi in vetro incassati nel pavimento del soggiorno superiore. Anche il ripostiglio/lavanderia e una cantina si trovano all'interno dello spazio utilizzabile. Questa proprietà di classe A+ è dotata di riscaldamento a pavimento, due pompe di calore aria-acqua (una delle quali alimenta la piscina) e impianti fotovoltaici ad alte prestazioni con accumulo di energia. La proprietà offre una perfetta simbiosi grazie al suo design interno ed esterno armonioso e coordinato. Il giardino splendidamente curato, completo di erba sintetica e piante esclusive, prosegue in modo impressionante lo stile architettonico. L'ampia terrazza, con pergolato e tende laterali, ospita una cucina esterna che soddisfa i più alti standard e soddisfa ogni desiderio in termini di delizie culinarie. Una piscina in acciaio inox di 6 x 3 metri, profonda 1,55 metri, dotata di tecnologia all'avanguardia e controllabile tramite app, è riscaldata da una pompa di calore e può essere completamente chiusa. Insieme a

un'ampia vasca idromassaggio e una doccia esterna, offre la perfetta oasi di benessere all'aperto. Qui potrete godere della massima privacy, coronata da una sensazionale vista panoramica: pura felicità in vacanza! Un ripostiglio riscaldato accessibile dall'esterno e una casetta da giardino completano l'area esterna, dotata di un sistema di telecamere. Questa proprietà sorprende con molti altri dettagli fantasiosi: il garage doppio include anche un bar e un congelatore, perfetti per feste in giardino! Due stazioni di ricarica e ulteriori posti auto nell'ampio vialetto d'accesso offrono le condizioni ideali per il vostro parco veicoli. Saremo lieti di presentarvi personalmente questo gioiello durante una visita e attendiamo con ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## Dettagli dei servizi

- A+ Haus
- 2 Luft-Wärmepumpen 15,5 kWPeak
- 2 Photovoltaikanlagen mit Speicher und 2 Wallboxen
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Prefa Alu-Hausverkleidung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Alarmanlage mit Kamerasystem
- Glasfaseranschluss
- Luxuseinbauküche mit Markengeräten
- Dry Ager Fleischveredelung
- Einbauschränke im gesamten Haus
- Italienische Feinsteinzeug Bodenplatten
- Exklusive Wandbearbeitung z.B. im Essbereich
- Heimkino
- Privater Wellnessbereich mit Sauna im Obergeschoss
- Insgesamt drei Bäder
- Fitnessstudio im Untergeschoss
- Edelstahlpool 6x3 Meter, 1.55 Meter tief mit separater Wärmepumpe, schiebbaren Abdeckelementen und App-Steuerung
- Whirlpool
- Außendusche
- Kunstrasen für Allergiker
- Sonderanfertigung Außenküche
- Gartenbewässerung
- Terrasse und Balkon
- Pergola mit Seitenbeschattung
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Mehrere Außenstellplätze
- Großzügige Zufahrt

**Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach**

## 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.

Der Ortsteil Pfaffenwiesbach grenzt an den zentralen Ortsteil Wehrheim und bietet gleichzeitig eine optimale, direkte Anbindungen an das Zentrum von Usingen mit all seinen schulischen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Wander- und Fahrradwege führen an Pfaffenwiesbach vorbei.

Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 28.62 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Codice oggetto: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

## 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

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

---

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