

Wehrheim

Top-Lage im Wehrheimer Zentrum: Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garage & schönem Garten

Codice oggetto: 26141024



PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 336 m²

Codice oggetto: 26141024 - 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: 26141024 - 61273 Wehrheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26141024
Superficie netta	ca. 164 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 113 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26141024 - 61273 Wehrheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.07.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	118.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 26141024 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 26141024 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 26141024 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 26141024 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 26141024 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 26141024 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 26141024 - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 26141024 - 61273 Wehrheim

La proprietà

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



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

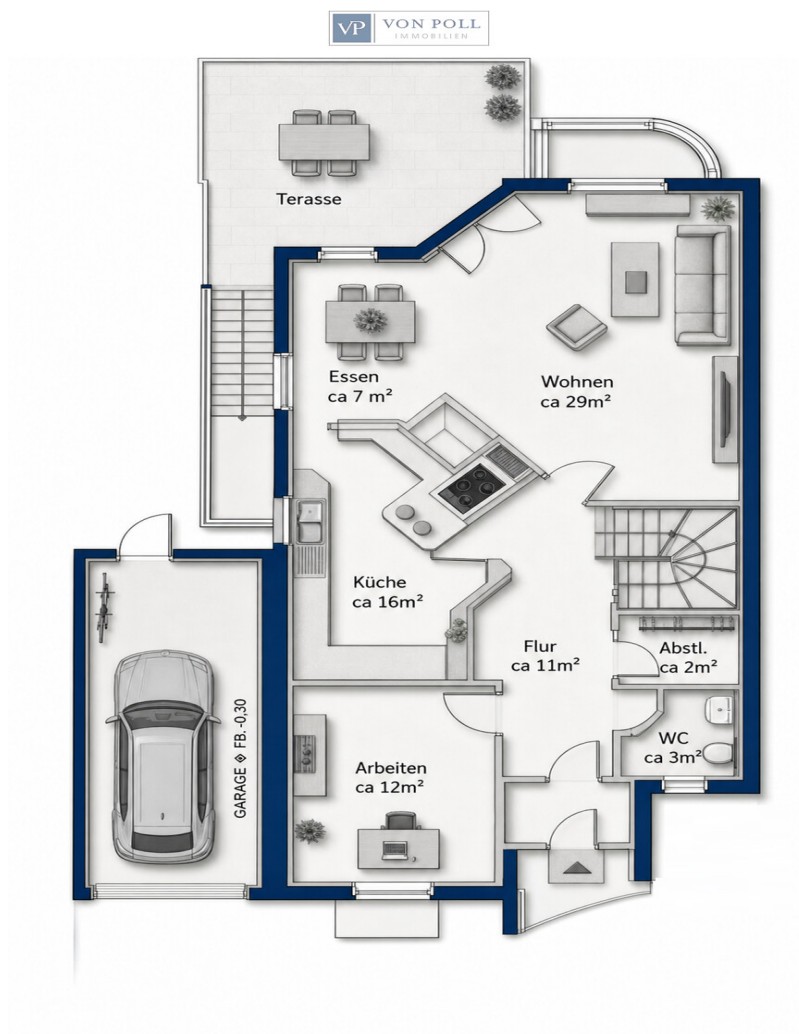
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06081 - 96 53 02 0

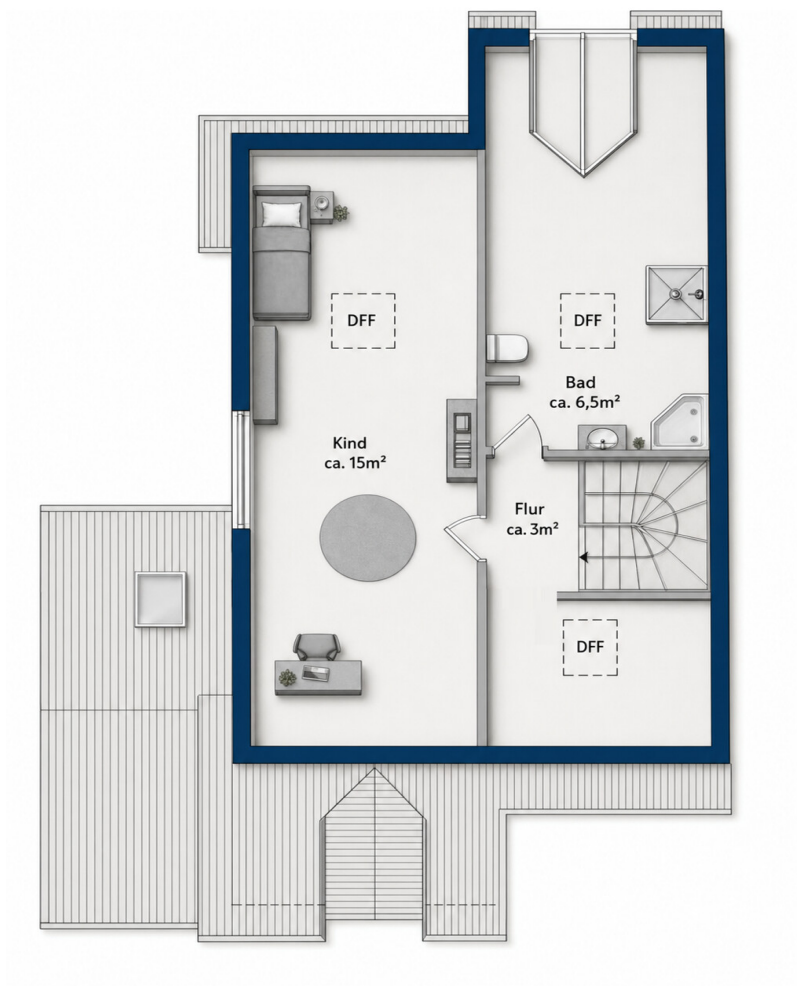
Partner-Shop Hochtunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | www.von-poll.com/hochtaunus

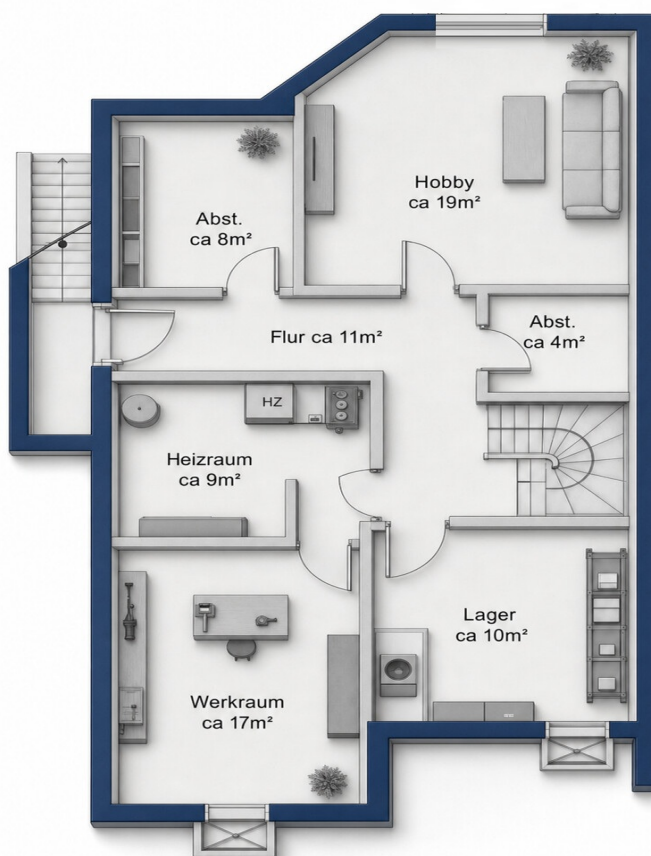
Codice oggetto: 26141024 - 61273 Wehrheim

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: 26141024 - 61273 Wehrheim

Una prima impressione

In einer beliebten und überaus familienfreundlichen Wohnlage von Wehrheim, nur wenige Gehminuten vom Feldrand entfernt, präsentiert sich diese großzügig dimensionierte Doppelhaushälfte. Mit einer Wohnfläche von ca. 164 m² sowie einer zusätzlich wohnlich ausgebauten Fläche im Dachgeschoss von ca. 34 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Der durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume, während die Fußbodenheizung in weiten Teilen des Hauses den Wohnkomfort unterstreicht. Eine Einbauküche, der gemütliche Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten sowie zwei Balkone bieten beste Voraussetzungen, um das Haus nach den eigenen Vorstellungen in ein modernes Zuhause zu verwandeln.

Das vollständig unterkellerte Haus verfügt über einen separaten Außenzugang und bietet somit zusätzliche Nutzfläche, die vielseitig verwendbar ist. Eine Garage sowie zwei Außenstellplätze runden das Platzangebot komfortabel ab.

Die Immobilie befindet sich überwiegend im ursprünglichen Ausstattungszustand der 90er Jahre und bietet damit die ideale Basis für Käufer, die ihre persönlichen Wohnideen und zeitgemäßen Komfort verwirklichen möchten.

Die Lage überzeugt insbesondere durch ihre Familienfreundlichkeit und die unmittelbare Nähe zur Natur. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren beginnen praktisch direkt vor der Haustür, während Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, eine Grundschule sowie die Infrastruktur des täglichen Bedarfs bequem fußläufig erreichbar sind.

Eine Immobilie mit familiengerechtem Grundriss und viel Potenzial – ideal für alle, die sich den Traum vom Eigenheim in einer der gefragtesten Wohnlagen Wehrheims erfüllen möchten.

Codice oggetto: 26141024 - 61273 Wehrheim

Dettagli dei servizi

- Massivbauweise, Baujahr 1995
- überwiegend Fußbodenheizung
- Kaminanschluss im Wohnzimmer möglich
- doppelt verglaste Fenster
- teilweise elektrische Rollläden
- 2 Bäder (1 Badumbau wurde bereits teilweise umgesetzt, Materialien sind vorhanden)
- Gäste-WC
- zwei Balkone (Geländer sind noch herzustellen)
- Arbeitszimmer im Erdgeschoss mit Wendeltreppe in das Untergeschoss
- blickgeschützte Terrasse
- ebener Gartenbereich
- separater Zugang zum Untergeschoss
- Zisterne ca. 5.500l
- Drainage
- Einzelgarage
- zwei Stellplätze

Codice oggetto: 26141024 - 61273 Wehrheim

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Wehrheim ist die nächstgelegene Hochtaunusgemeinde nach der Saalburg, nur circa 10 km von Bad Homburg und circa 25 km 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: 26141024 - 61273 Wehrheim

Ulteriori informazioni

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: 26141024 - 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