

Wehrheim

Accogliente casa indipendente con camino, giardino, posti auto e spazio per la famiglia a Wehrheim

Codice oggetto: 25141024c



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 487 m²

Codice oggetto: 25141024c - 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: 25141024c - 61273 Wehrheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141024c
Superficie netta	ca. 166 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 72 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25141024c - 61273 Wehrheim

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	02.04.2035	Consumo energetico	113.57 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25141024c - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141024c - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141024c - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141024c - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141024c - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141024c - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141024c - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141024c - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141024c - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 25141024c - 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

Codice oggetto: 25141024c - 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: 25141024c - 61273 Wehrheim

Una prima impressione

Immersa in un quartiere tranquillo e armonioso, questa casa indipendente modernizzata si presenta come un luogo di benessere e di vita elegante. Il fascino senza tempo incontra il comfort moderno: una casa che trasmette immediatamente un senso di sicurezza. Gli ambienti luminosi vi accolgono in un'atmosfera calda e invitante. Nella zona giorno, l'accogliente camino è il fulcro per momenti di relax con la famiglia e gli amici. La cucina di alta qualità colpisce per la sua atmosfera e ispira creazioni culinarie. Il giardino privato con la sua soleggiata terrazza, recentemente ristrutturata, invita a trascorrere spensierate serate estive o a sorseggiare un caffè mattutino all'aperto. Qui, i bambini possono giocare liberamente mentre voi vi godete la pace e la tranquillità della natura. La casa offre ulteriori possibilità di personalizzazione: la mansarda parzialmente ristrutturata offre un ulteriore spazio che può essere utilizzato secondo i vostri desideri. Inoltre, il bagno esistente può essere ampliato installando un abbaino: le relative planimetrie sono già disponibili. Questo crea preziose opportunità per adattare la casa alle vostre esigenze personali. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso.

Codice oggetto: 25141024c - 61273 Wehrheim

Dettagli dei servizi

- uneinsehbare und neu angelegte Terrasse mit Außenkamin und Freisitz sowie elektrischer Markise
 - geräumige und lichtdurchflutete Diele mit Natursteinböden
 - Wohnbereich mit vinylartigem Designboden und Kamin
 - neue 2-fach-isolierte Kunststofffenster
 - neue Eingangstüren im Erd- und Untergeschoss
 - elektrische Rollläden
 - helles Badezimmer mit integrierter Regendusche und geräumiger Badewanne
 - Elternschlafzimmer mit Blick in den Garten
 - moderne und hochwertige Küche mit qualitativen Elektrogeräten sowie Lichtband-Fenster
 - Kinderzimmer mit Ankleide und Zugang zum eigenen Balkon - Innenseite des Daches gedämmt
 - modernisierungsbedürftiges Badezimmer (Planungsunterlagen eines eventuell möglichen Gaubenausbaus liegen vor)
 - ausbaufähiges weiteres Zimmer
 - großes Schlafzimmer im Untergeschoss
 - modernisiertes WC
 - Waschküche mit Zugang nach außen
 - Heizungsraum sowie Tankraum mit 2.000L Öltanks
 - Glasfaseranschluss vorhanden
 - Garage (derzeit als Werkstatt genutzt)
 - zwei Stellplätze im Vorhof
- Modernisierungsmaßnahmen:
- 2025 elektronische Markise
 - 2025 Waschküche neu verputzt u. Innentür sowie Fenster getauscht, Starkstromanschluss errichtet
 - 2025 Außentür zum Keller getauscht
 - 2023 Schlafzimmer im EG neu verputzt und Teppichboden verlegt
 - 2021 Heizkörper und Rohre getauscht in Schlaf-, Wohn-, und Kellerräumen sowie Bad EG
 - 2021 Grundstückseinzäunung mit elektrischem Hoftor und neuem Briefkasten
 - 2021 Fenster und elektrische Rollläden im Schlafzimmer Erdgeschoss
 - 2021 Innenausbau Wohnzimmer und Badezimmer EG, Kernbohrung, Demontage, Elektro, Sanitär, Aufbau, Fliesen im Bad - Fenster vergrößert/neu, Tür getauscht, Inneneinrichtung

- 2021 Eingangstür
- 2021 Instandsetzung Mischwasserkanal und TV-Kanaluntersuchung
- 2019 Wohnzimmer EG Decke neu abgehangen sowie Elektroleitungen neu
- 2014 Einfahrt, Außenanlage, Terrasse
- 2014 Küche inkl. Elektrogeräte, Fenster nach außen sowie Fenster Flur, elektr. Rollläden, Elektroleitungen und Innentür
- 2009 Kamin im Wohnzimmer
- 2009 Öl-Brennwertheizung
- 2009 grundlegende Renovierungsarbeiten, Decken-Holzpanele entfernt und durch Rigips ersetzt, Böden getauscht, Balkontür sowie Fenster im Kinderzimmer OG getauscht und Türen ersetzt, Gäste-WC im Keller renoviert, Dachfenster und Dachdämmung erneuert

Codice oggetto: 25141024c - 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: 25141024c - 61273 Wehrheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 113.57 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

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.

Codice oggetto: 25141024c - 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