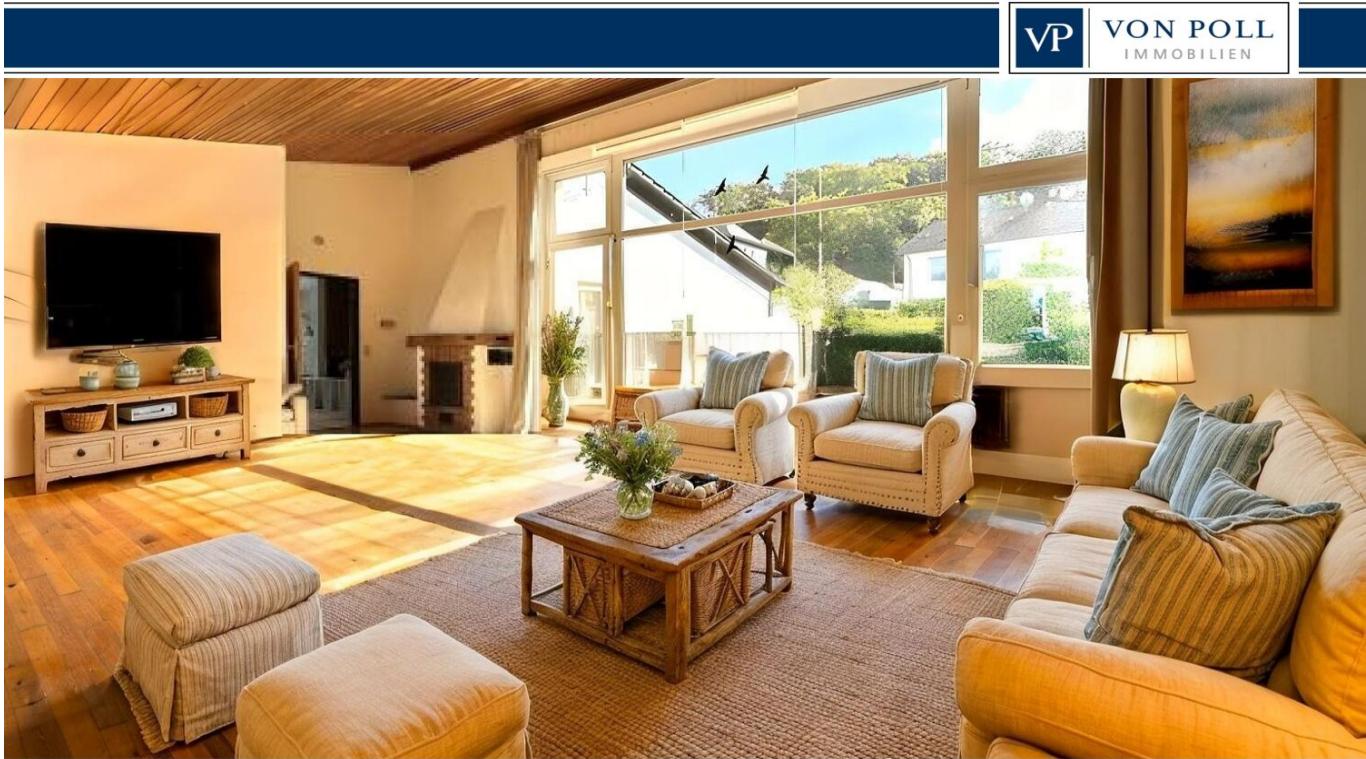


Wehrheim / Obernhain – Obernhain

# Ampio bungalow con camino, garage e zona giorno separata, con uno splendido giardino idilliaco.

**Codice oggetto: 25141056**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142,89 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 736 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

- 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: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141056	Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Superficie netta	ca. 142,89 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Vani	4.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3.5	Superficie linda	ca. 16 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	1967		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	190.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.09.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

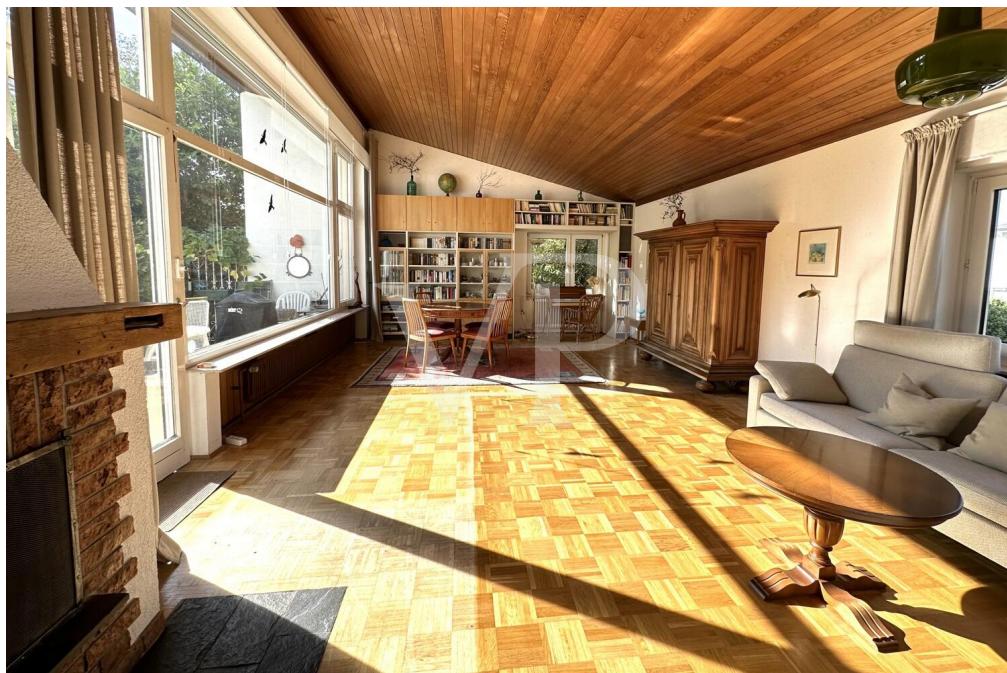
Codice oggetto: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

## La proprietà



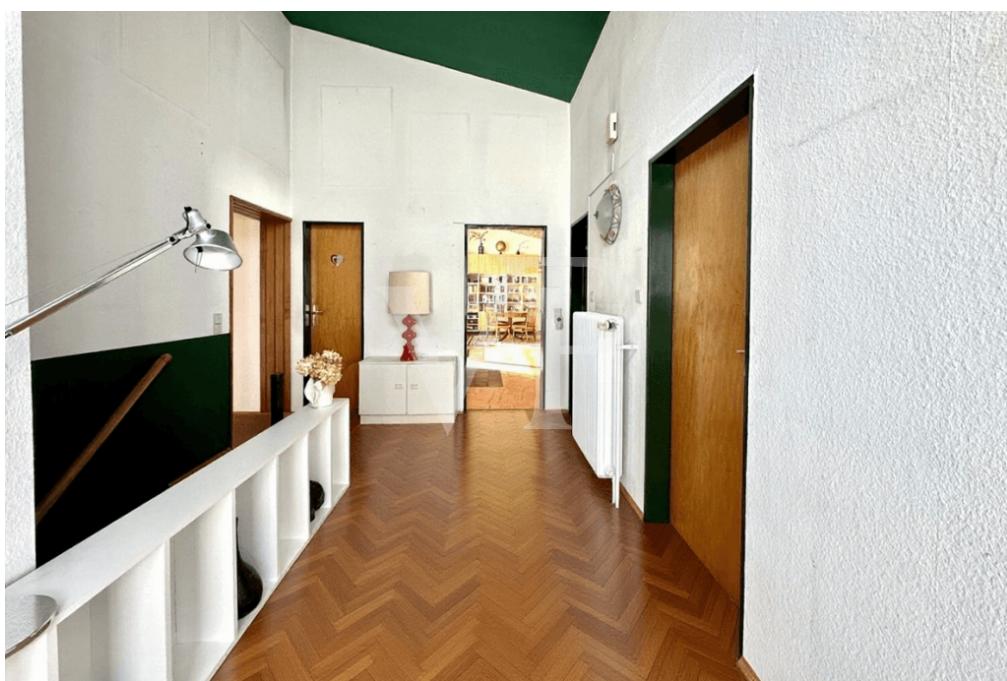
Codice oggetto: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

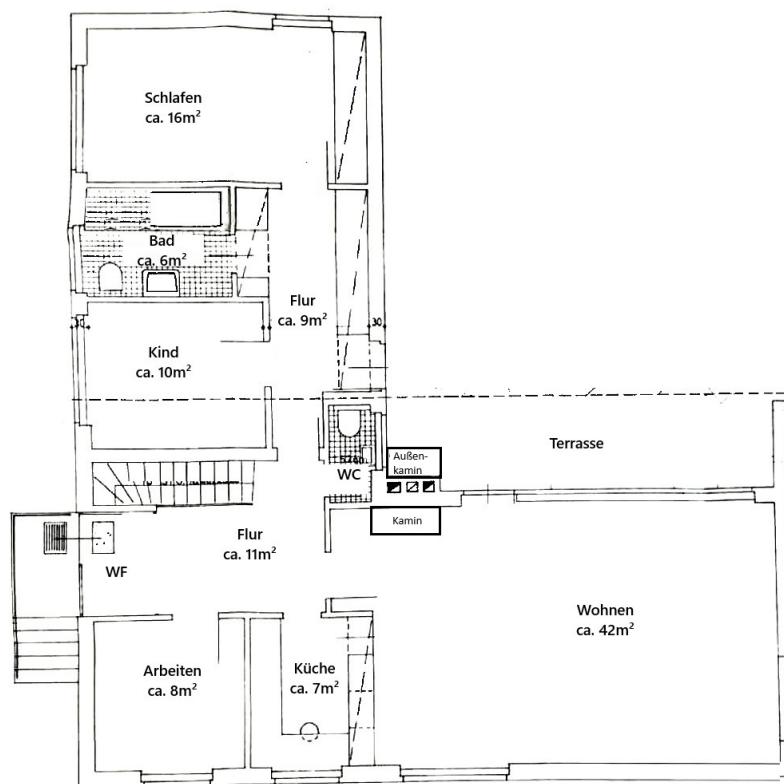
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

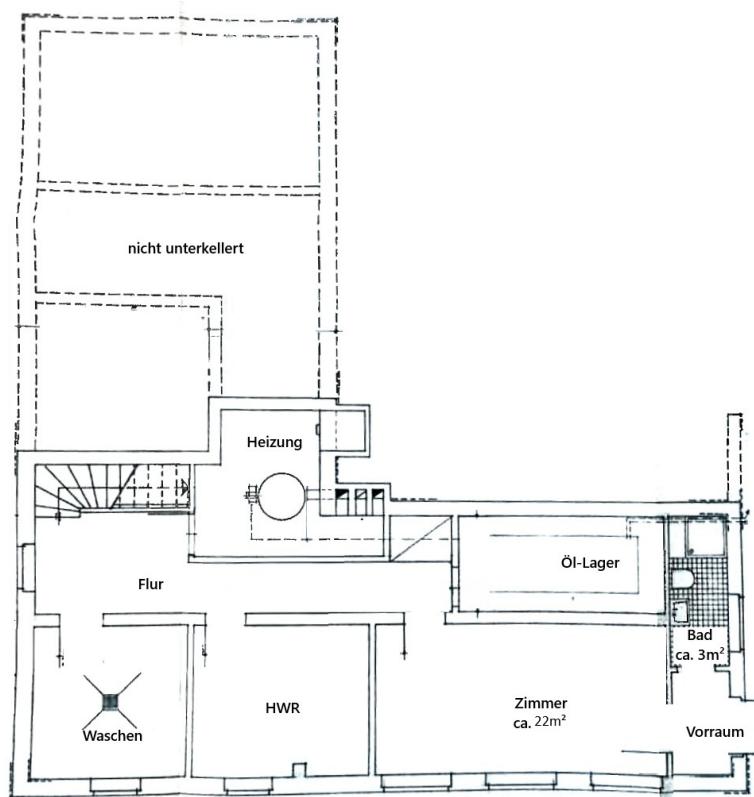
T.: 0800 - 333 33 09

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

Codice oggetto: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

## 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: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

## Una prima impressione

Cercate una casa con un bel giardino in una posizione tranquilla e un appartamento separato? Allora vorremmo attirare la vostra attenzione su questo bungalow a L ben progettato! La casa è ideale sia per una famiglia con bambini che per una coppia che ha bisogno di spazio extra. La posizione è incantevole grazie alla vicinanza a boschi, campi e sentieri, perfetta per ogni tipo di attività all'aperto. Qui vivrete in un quartiere tranquillo e adatto alle famiglie, con case unifamiliari ben curate e splendidi giardini. Attraverso il vestibolo, si accede al corridoio con guardaroba e bagno per gli ospiti. Adiacente si trovano la cucina e un'altra stanza con possibilità di utilizzo individuale o di ristrutturazione. La luminosa zona giorno e pranzo di circa 41 m<sup>2</sup>, con il suo camino in mattoni e l'imponente altezza del soffitto che crea una meravigliosa sensazione di spaziosità, offre splendide viste sul vostro soleggiato giardino attraverso le finestre a tutta altezza. Gli spazi interni ed esterni sembrano fluire senza soluzione di continuità. Dal soggiorno si accede direttamente all'ampia terrazza con camino esterno in mattoni. Il bungalow a L offre riparo alla terrazza, garantendo la massima privacy. La zona privata, composta da una camera da letto principale, una camera per i bambini e un bagno luminoso e illuminato dalla luce naturale, è piacevolmente separata, garantendo pace e tranquillità. L'ampio seminterrato comprende un bagno separato con un ulteriore bagno con doccia. Questa zona, con ingresso indipendente, può essere utilizzata in modo flessibile, ad esempio come ufficio o alloggio per ragazze alla pari. Offre inoltre ampio spazio per intrattenere o coltivare i propri hobby. Un locale tecnico di circa 26 m<sup>2</sup> comprende un ripostiglio, un locale caldaia (riscaldamento centralizzato a gasolio) e un laboratorio/ripostiglio, completando la superficie abitabile complessiva. Adiacente alla casa si trova un garage con un ulteriore posto auto. L'area a destra della casa è stata precedentemente utilizzata come ulteriore posto auto (attracco barche). Non esitate a contattarci: non vediamo l'ora di mostrarvi presto questa proprietà.

Codice oggetto: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

## Dettagli dei servizi

- Stabparkett , Fliesen- und Teppichboden
- Küche mit Elektro-Geräten
- große Fensterfront im Wohnbereich
- 2fach verglaste Fenster mit Rollläden
- Kamin mit Wärmetauscher im Wohnzimmer
- Außenkamin auf der Terrasse
- Neue Dacheindeckung mit 14 cm Aufsparrendämmung (2011)
- teilweise erneuerte Fenster (2015)
- Gartenhütte
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche (modernisiert 2015)
- Gäste-WC mit Tageslicht
- pflegeleichter Garten
- Garage mit PKW- Außenstellplatz

**Codice oggetto: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain**

## 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: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 190.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

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: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

## 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)