

Wehrheim / Obernhain – Obernhain

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

Codice oggetto: 25141056



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142,89 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 736 m²

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
Superficie netta	ca. 142,89 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3.5
Bagni	2
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 16 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25141056 - 61273 Wehrheim / Obernhain – Obernhain

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	26.09.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	190.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
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



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

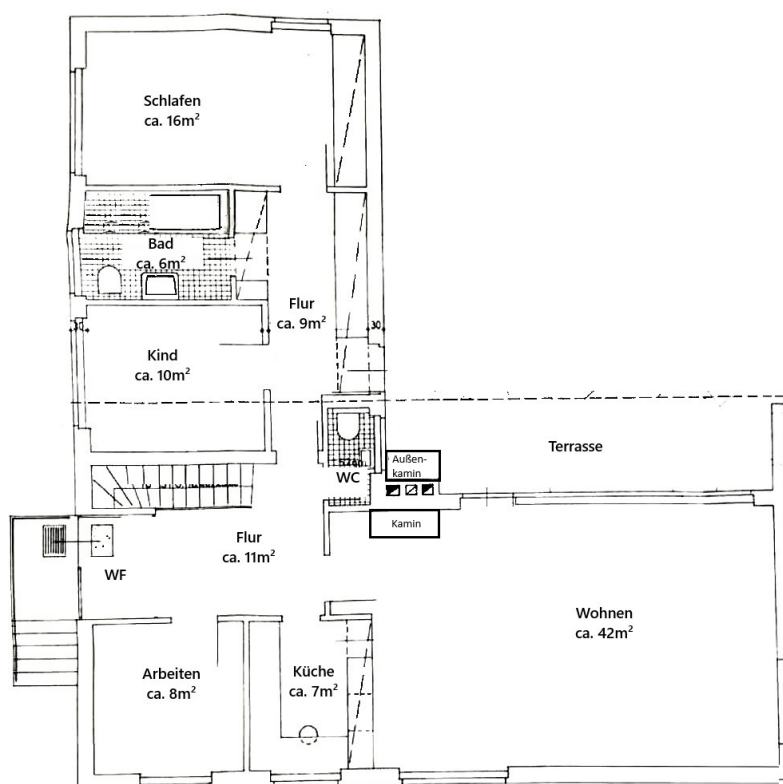
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

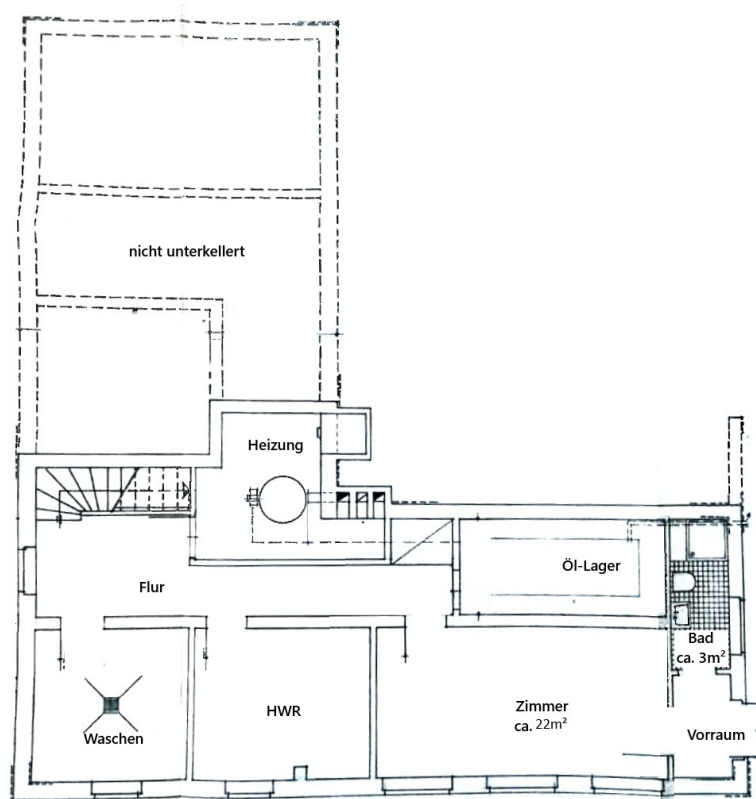
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Codice oggetto: 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 m², 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 m² 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 Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 190.20 kwh/(m²*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 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: 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