

Wehrheim

# Rarität in ruhiger zentraler Lage: Erdgeschosswohnung mit Terrasse, EBK, wertiger Ausstattung und TG

*Codice oggetto: 26141029*



**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26141029 - 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: 26141029 - 61273 Wehrheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26141029
Superficie netta	ca. 115 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.11.2026
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1998

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Appartamento	Terrazze
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26141029 - 61273 Wehrheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>22.03.2028</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>117.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1998</b>

Codice oggetto: 26141029 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26141029 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26141029 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26141029 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26141029 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26141029 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26141029 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26141029 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26141029 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26141029 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26141029 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26141029 - 61273 Wehrheim

## 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: 26141029 - 61273 Wehrheim

## La proprietà



### Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

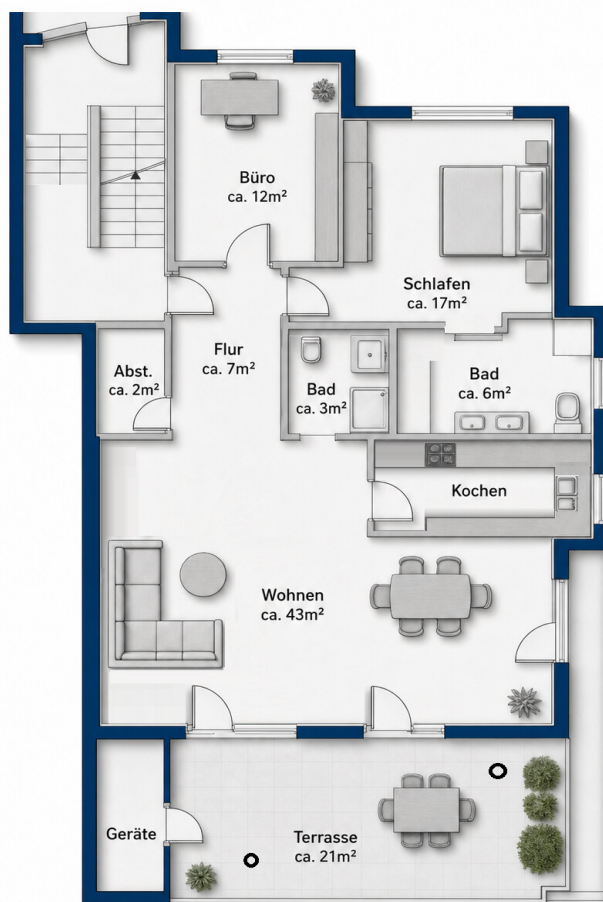
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06081 - 96 53 02 0**

Partner-Shop Hochtaurus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen  
hochtaunus@von-poll.com | [www.von-poll.com/hochtaunus](http://www.von-poll.com/hochtaunus)

Codice oggetto: 26141029 - 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: 26141029 - 61273 Wehrheim**

## Una prima impressione

Schon die gepflegte und gepflasterte Zuwegung zum Haus lässt die Wertigkeit und den Zustand des gesamten Objektes erahnen und Sie werden nicht enttäuscht. In begehrter, zentraler und doch ruhiger Lage mit fußläufig erreichbarer Infrastruktur und gleichzeitig naturnah befindet sich diese 3-Zimmer-Wohnung in einer kleinen aber feinen Anlage mit insgesamt nur 4 Einheiten.

Eine absolute Rarität, mit nur wenigen-Minuten-Gehdistanz zur Wehrheimer Mitte mitsamt seiner attraktiven Infrastruktur, die durch zahlreiche Geschäfte, Supermarkt, Cafés und Restaurants sowie den Wochenmarkt geprägt ist. Zur Grundschule und Kita sind es nur wenige Gehminuten. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Ursprünglich 1997 massiv gebaut und seitdem fortlaufend gehegt und gepflegt, präsentiert sich das ganze Haus in einem exzellenten Zustand. Es gibt keinerlei Renovierungs- oder Sanierungsrückstand im Haus.

Die Wohnung selbst ist eine der gern gesuchten Erdgeschosswohnungen mit großer Terrasse und Zugang zum Garten und überzeugt mit ansprechendem Wohnambiente und vielen hochwertigen Details.

2025/2026 wurde die Wohnung weitgehend renoviert und modernisiert. Alle Wände wurden mit einem atmungsaktiven Putz versehen, beide Bäder und die Küche wertig erneuert und alle Böden in den Wohn- und Schlafräumen mit einem hochwertigen Vinylparkett versehen. Die Gas-Brennwertheizung wurde erst 2024 erneuert und wird regelmäßig gewartet. Im Energieausweis ist diese noch nicht berücksichtigt.

Bodentiefe Fenster erlauben in den Wohn- und Schlafräumen ringsum einen uneingeschränkten Blick ins Grüne.

Highlight der Wohnung ist der fast 43m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich mit der direkt angrenzenden Terrasse. Die ca. 40m<sup>2</sup> große, weitgehend überdachte Terrasse ist eine Erweiterung des Wohnbereiches nach draußen, bietet absolute Privatsphäre und lädt zum Entspannen, Genießen und Feiern mit Freunden ein.

Ein kleiner Schuppen am Rande der Terrasse bietet zusätzlichen Stauraum.

Zwei Tiefgaragenplätze und eine Wallbox sind im Preis inbegriffen.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung im Erdgeschoss als ideales Zuhause für Singles,

**Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer gepflegten Immobilie mit optimaler Raumaufteilung sind. Ein Angebot wie dieses findet sich nur höchst selten auf dem Wehrheimer Immobilienmarkt, zögern Sie daher nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren.**

**Die Wohnung ist ab November 2026 verfügbar.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.**

**Codice oggetto: 26141029 - 61273 Wehrheim**

## **Dettagli dei servizi**

- bodentiefe Fenster in den Wohn- und Schlafräumen
- 2 Bäder
- Marken-Einbauküche mit Echtholzfronten, Induktion, Airfryer und Weinkühler
- hochwertige Badmöbel und Waschbecken im Gästebad
- wertiges Vinylparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- überall LED-Spots; auch im Zugangsbereich zum Haus
- ca. 40m<sup>2</sup> große Terrasse mit Zugang zum Garten und kleiner Werkstatt bzw. Stauraum
- 2 Tiefgaragenplätze mit einer Wall-Box
- separater Kellerraum
- gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum und Fahrradkeller

### **Modernisierungen 2025/2026:**

- Wände Wohnräume in Biologischem Kalkputz
- Wände in den Bädern und der Küche Scheibenputz 1,5mm
- Fliesen Küche + Masterbad + Duschbad komplett neu
- neue Einbauküche
- Design-Heizkörper in Bad und Wohnraum
- Bodenbeläge - Vinylparkett Wildeiche
- Abschlussleisten
- Elektroausstattung Busch-Jaeger Balance CI
- Rollladenbänder und Anbauteile
- Innentüren und Beschläge
- Fensterbeschläge
- Masterbad en Suite mit Walk-In Duschlösung
- Sanitärobjekte und Duschabtrennung in beiden Bädern
- Spülkästen auf Wasserspartechnik umgebaut

**Codice oggetto: 26141029 - 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: 26141029 - 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 Handelsregisterauszugs, 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: 26141029 - 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](http://www.von-poll.com)**