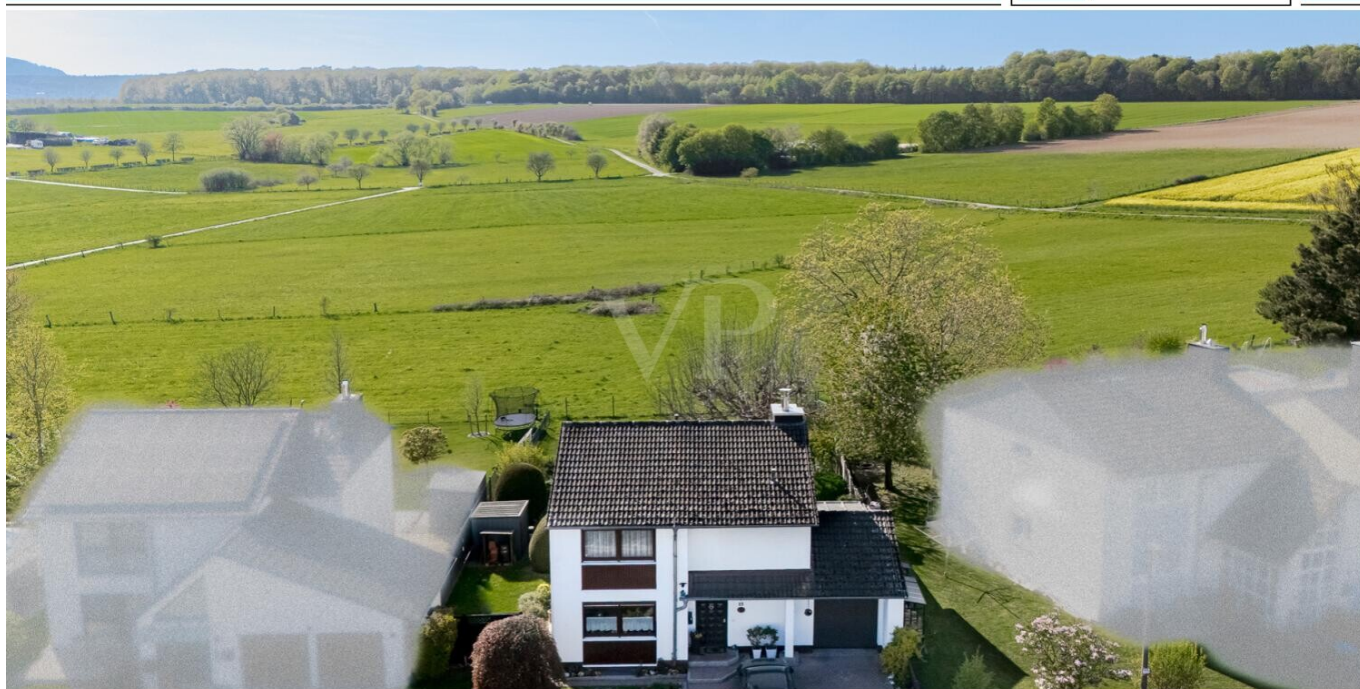


Wehrheim

Seltene Gelegenheit in Bestlage: EFH in Feldrandlage mit Fernblick, inkl. Garage und 2 Stellplätzen

Codice oggetto: 26141010b



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 807 m²

Codice oggetto: 26141010b - 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: 26141010b - 61273 Wehrheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26141010b
Superficie netta	ca. 120 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3.5
Bagni	3
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	545.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 84 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26141010b - 61273 Wehrheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	222.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.04.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26141010b - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 26141010b - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 26141010b - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 26141010b - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 26141010b - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 26141010b - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 26141010b - 61273 Wehrheim

La proprietà



Codice oggetto: 26141010b - 61273 Wehrheim

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

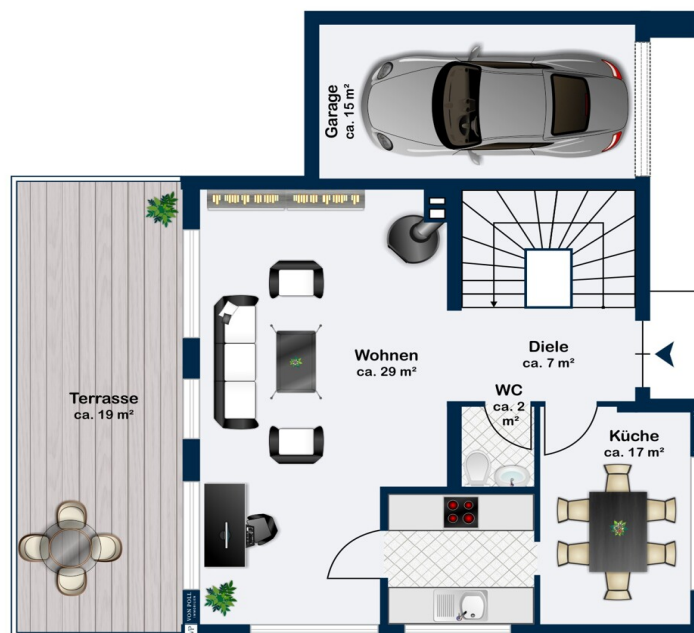
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

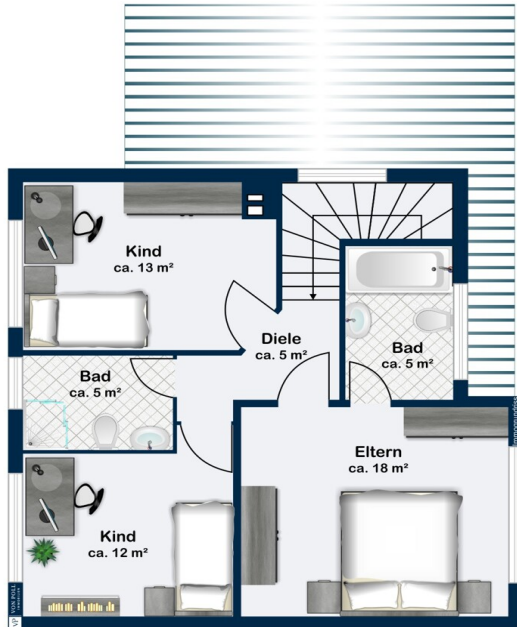
T.: 0800 - 333 33 09

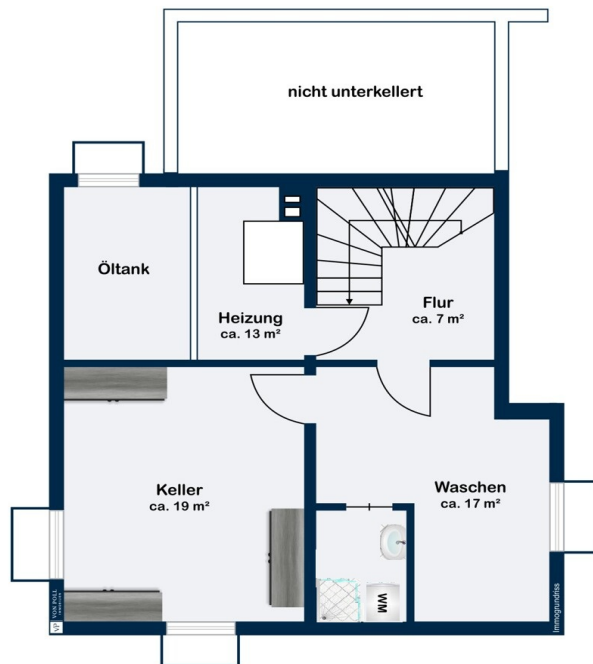
www.von-poll.com

Codice oggetto: 26141010b - 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: 26141010b - 61273 Wehrheim

Una prima impressione

Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt vor allem durch eines: sein außergewöhnlich schönes Grundstück in ruhiger Feldrandlage. Auf rund 807 m² erwartet Sie ein liebevoll angelegter, gepflegter Garten, der sofort zum Verweilen einlädt – ein echtes Highlight für Naturliebhaber, Familien und alle, die Wert auf Privatsphäre und Freiraum legen. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, Spielen im Grünen oder eigene Gartenträume – hier sind Ihnen kaum Grenzen gesetzt.

Das Haus bietet bereits heute eine großzügige Raumstruktur und eröffnet gleichzeitig spannende Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung. Mit etwas gestalterischem Einsatz lässt sich hier ein modernes und ganz persönliches Zuhause schaffen. Auch eine energetische Sanierung unter Einbeziehung von Fördermitteln bietet Potenzial, den Wohnkomfort nachhaltig zu steigern.

Im Erdgeschoss bildet der Essbereich mit angrenzender Küche den Mittelpunkt für gemeinsame Momente. Dieser lässt sich zum hellen, großzügigen Wohnzimmer mit Kaminofen öffnen. Das behagliche Wohnzimmer mit herrlichem Fernblick bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer, zwei davon mit Fernblick, zur Verfügung, die flexibel nutzbar sind – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei Tageslichtbäder, eines mit Dusche und eines mit Badewanne, bieten zusätzlichen Komfort für den Familienalltag.

Neben klassischen Nutzflächen wie Waschraum, Abstellraum und Heizraum befindet sich im Untergeschoss ein weiterer Raum mit ca. 19 m², der bereits über wohnlichen Charakter verfügt. Ausgestattet mit Heizung und Oberlicht wird dieser Bereich in vergleichbaren Häusern bereits häufig als zusätzlicher Wohnraum genutzt – eine attraktive Erweiterungsmöglichkeit, die auch hier realisierbar ist. Ergänzt wird das Untergeschoss durch ein vorhandenes Duschbad, das im Zuge einer Modernisierung ebenfalls aufgewertet werden kann.

Die Lage verbindet Ruhe und Natur mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur des täglichen Bedarfs. Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Erholung beginnen praktisch direkt vor der Haustür.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor dem Haus – ideal für Haushalte mit mehreren Fahrzeugen.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit: ein wunderschönes Grundstück, eine solide Basis und viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohnideen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vom besonderen Charme und den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Codice oggetto: 26141010b - 61273 Wehrheim

Dettagli dei servizi

- Glasfaseranschluss
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Kunststofffenster (2-fach verglast, aus 2003)
- Gäste-WC
- Duschbad und separates Wannenbad im Dachgeschoss
- Duschbad im Untergeschoss
- Gasheizung
- große Gartenterrasse mit elektrischer Markise
- Blitzschutzanlage
- Gewächshaus
- schöner, gepflegter und vollständig eingezäunter Garten
- Garage mit elektr. Sektionaltor
- zwei Stellplätze vor der Garage
- ca. 494m² Bauland und zusätzlich ca. 313m² zusammenhängendes Gartenland

Codice oggetto: 26141010b - 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: 26141010b - 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: 26141010b - 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