

Wehrheim – Obernhain

## Posizione privilegiata: elegante casa bifamiliare con un bellissimo giardino, molta privacy e un doppio posto auto coperto

Codice oggetto: 25141049



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.089.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 227 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 659 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – 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: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25141049    |
| Superficie netta    | ca. 227 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 8           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1996        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.089.000 EUR                                                                   |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                                |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda       | ca. 116 m²                                                                      |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.02.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 113.70 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1996                                |



Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## La proprietà





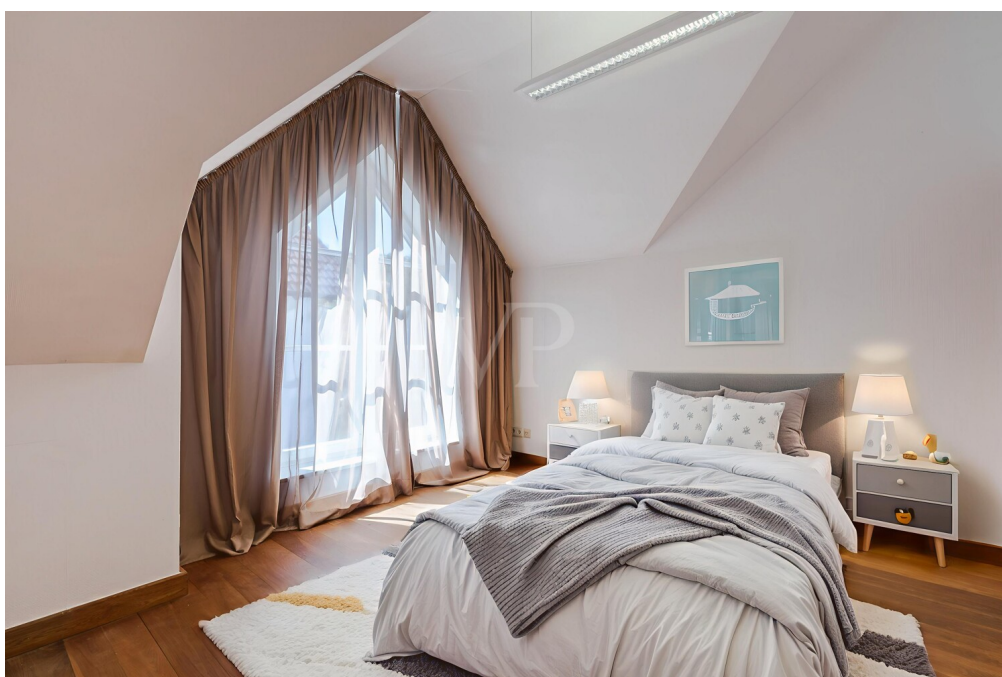
Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## La proprietà





Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## La proprietà





Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## La proprietà





Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## La proprietà





Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## La proprietà





Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## La proprietà





Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## La proprietà





Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – 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:

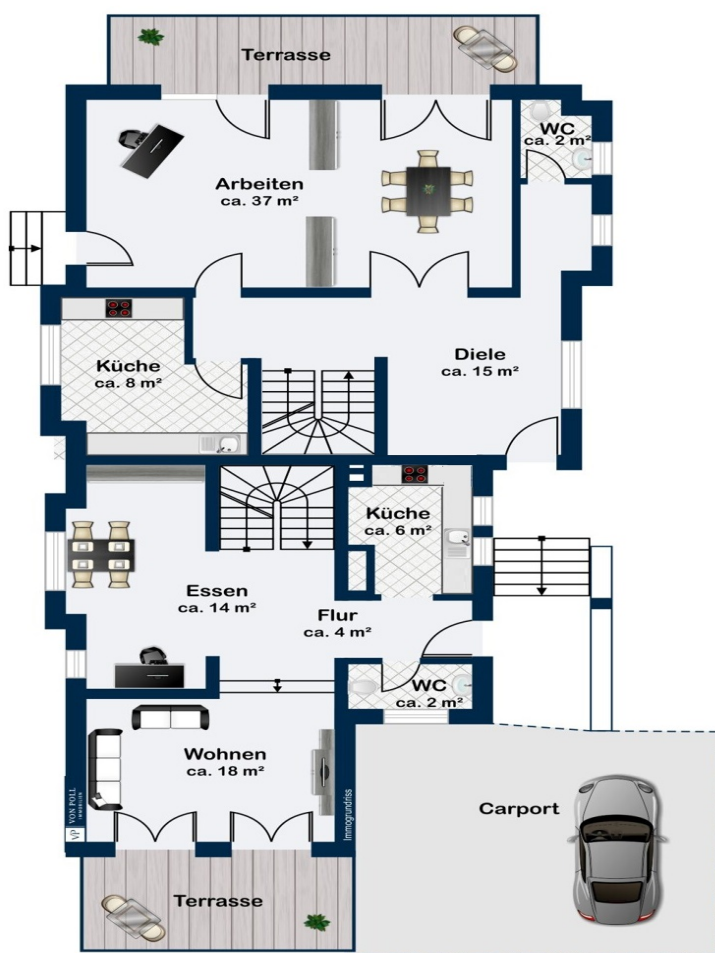
T.: 0800 - 333 33 09

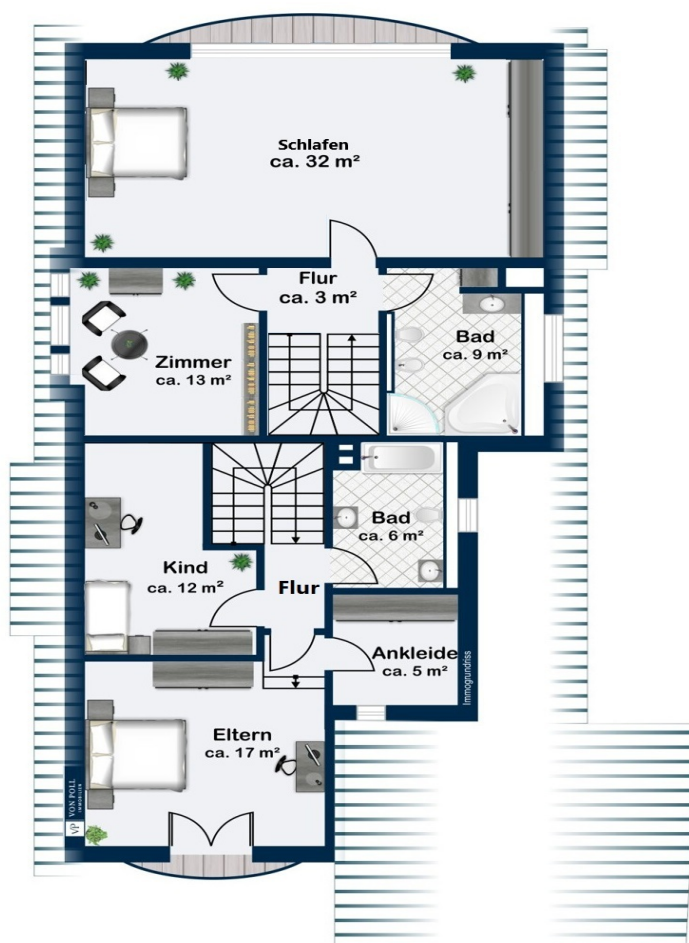
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



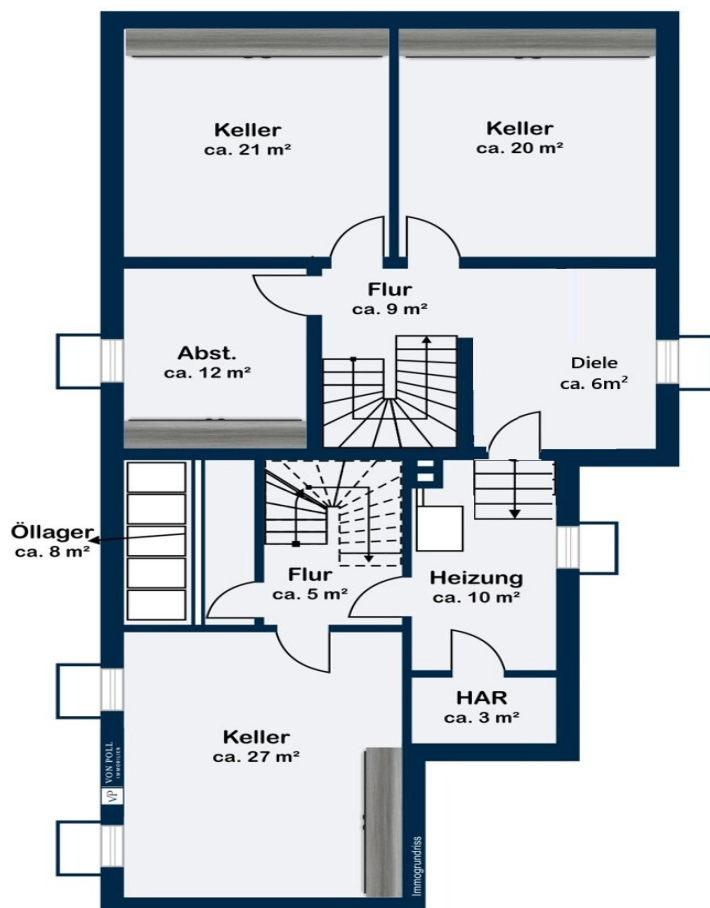
Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## 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: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Una prima impressione

A pochi passi di distanza, vi troverete nel cuore della Foresta del Taunus. Che si tratti di escursioni a piedi, in bicicletta o semplicemente di godersi la natura, il vostro paradiso per il tempo libero inizia praticamente fuori dalla porta di casa. Un'ampia gamma di opportunità ricreative (come tennis, equitazione, volo a vela, ecc.) e la breve distanza in auto da Bad Homburg o Francoforte vi convinceranno rapidamente del fascino di Obernhain. Questa speciale casa bifamiliare, composta da due unità separate con ingressi indipendenti, si trova in questa ricercata zona residenziale di Wehrheim-Obernhain, in un quartiere tranquillo e adatto alle famiglie. Offre diverse possibilità: vivere e lavorare sotto lo stesso tetto, come casa multigenerazionale – ogni famiglia gode del proprio spazio pur condividendolo – o anche come proprietà combinata con affitto parziale, che offre interessanti opzioni di finanziamento. La solida casa a due piani con seminterrato completo è in ottime condizioni, con finiture di pregio e materiali selezionati. Offre un totale di otto stanze, di cui quattro camere da letto e due bagni. Le finestre a tutta altezza e la comoda altezza di 2,93 metri garantiscono ambienti luminosi e un'atmosfera piacevole, con vista sul romantico giardino e sul paesaggio circostante da ogni stanza. Una terrazza che si estende per tutta la larghezza della casa, adiacente alla zona giorno, offre l'ambiente perfetto per godersi il giardino, praticamente appartato in estate, nonché la pace e la privacy. Particolarità della metà della casa che si affaccia sul giardino: il pavimento in cotto francese antico in tutto il piano terra emana un fascino unico ed è completato al piano superiore da assi di rovere massello oliato in stile rustico. Un balcone confina con il luminoso studio/camera da letto, offrendo una romantica vista sul giardino. Il bagno al piano superiore è dotato di doccia, vasca e doppio lavabo in Rosso Sardo con specchio a tutta altezza. Al piano terra, l'ampia zona giorno e pranzo open space, separabile da una porta scorrevole, domina lo spazio e offre accesso alla terrazza. L'attuale divisorio, che può essere utilizzato come scaffalatura, può essere facilmente rimosso, consentendo un utilizzo flessibile dello spazio. Particolarità della casa anteriore: anche qui troverete finiture di alta qualità, tra cui pavimenti in pietra naturale (calcare del Giura a fasce) al piano terra, diversi armadi a muro, tra cui un armadio a specchio, e un divisorio tra la zona giorno e la zona pranzo, facilmente rimovibile. Al piano superiore si trovano altri due soggiorni/camere da letto, uno con cabina armadio, e un bagno con luce naturale. Dal balcone adiacente alla camera da letto si gode di una splendida vista sul verde circostante. Le dotazioni tecniche sono complete, come il riscaldamento a pavimento su tutti i piani abitativi, la connessione in fibra ottica, la protezione da fulmini e sovratensioni, nonché un sistema di allarme e protezione dalle infiltrazioni d'acqua nella casa rivolta verso il giardino. Infine, ma non meno importante, l'illuminazione esistente con lampade di design riflette l'atmosfera speciale. Il locale



caldaia nel seminterrato è accessibile da entrambe le case ed è protetto da porte tagliafuoco con serratura. Il design complessivo accattivante prosegue anche all'esterno. L'ingresso alle due metà della casa e il giardino, con la sua pietra arenaria rosa e le persiane, conferiscono all'esterno di questa proprietà un fascino davvero speciale. Il giardino retrostante la casa, di facile manutenzione, con le sue aiuole di rose e piante perenni e un'esclusiva scultura in pietra arenaria vicino alla fontana, invita a soffermarsi e sognare ad occhi aperti. Un ampio posto auto coperto doppio con due posti auto aggiuntivi completa l'offerta. La proprietà è disponibile da subito. Contattateci oggi stesso. Attendiamo con ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Dettagli dei servizi

In beiden Häusern:

- 2-fach verglaste Holzfenster
- größtenteils bodentiefe Fensterelemente
- Deckenhöhe 2,93m
- Blitzableiter mit Überspannungsschutz
- Glasfaser
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- durchgehend geflieste Kellerräume
- großer Doppelcarport
- 2 weitere Stellplätze
- massiv gemauertes Mülltonnenhäuschen
- im gesamten Zugangsbereich rosa Sandstein
- schmiedeeiserne Zaunanlage inkl. Tor zum Garten

gartenseitige Haushälfte:

- antiker französischer Cotto-Boden im gesamten Erdgeschoss
- massive Landhausdielen, Eiche massiv im Obergeschoss
- Einbauküche
- Spiegeleinbauschränk im Flur und deckenhohe Spiegelelemente
- Dusch- und Wannenbad mit Doppelwaschtisch in Rosso Sardo
- Naturstein im Gäste-WC
- Klappläden und im Obergeschoss zusätzlich Rollläden
- elektrische Markise über der Terrasse
- schön angelegter Garten mit Sandsteinskulptur und -brunnen
- 5000l Zisterne zur Gartenbewässerung
- Garten-/Gerätehaus
- Alarm- und Wasserschutzanlage

im Vorderhaus:

- Einbauküche
- Natursteinböden im Erdgeschoss (Jura gebändert) und Teppichboden in den Schlafräumen im Obergeschoss
- diverse Einbauschränke inkl. Spiegelgarderobenschränk im Erdgeschoss
- Naturstein im Gäste-WC
- Schlafzimmer mit geräumiger Ankleide
- Tageslichtbad im Obergeschoss



Codice oggetto: 25141049 - 61273 Wehrheim – 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: 25141049 - 61273 Wehrheim – Obernhain

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
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: 25141049 - 61273 Wehrheim – 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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