

Wehrheim

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

Número da propriedade: 26141010b



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 545.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 807 m²

Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

Numa vista geral

Número da propriedade	26141010b	Preço de compra	545.000 EUR
Área	ca. 120 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2017
Quartos	3.5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 84 m ²
Ano de construção	1973	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	222.30 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	16.04.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

O imóvel



Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

O imóvel



Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

O imóvel



Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

O imóvel



Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

O imóvel



Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

O imóvel



Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

O imóvel



Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

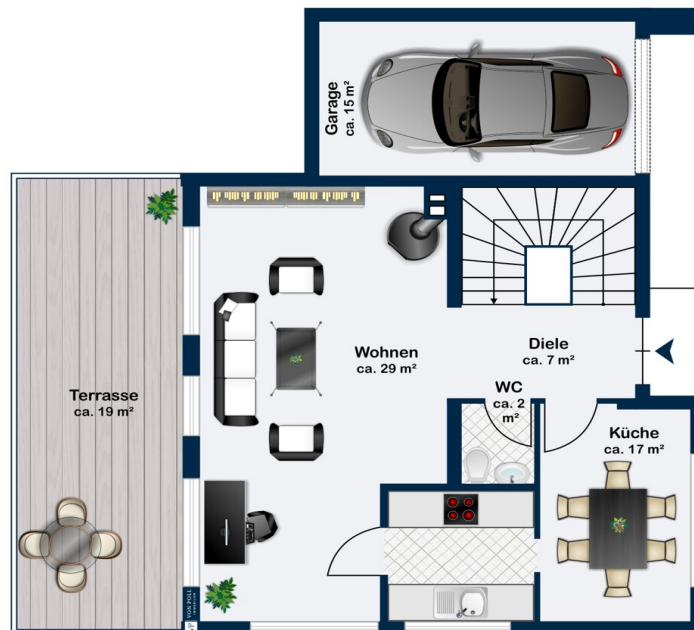
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

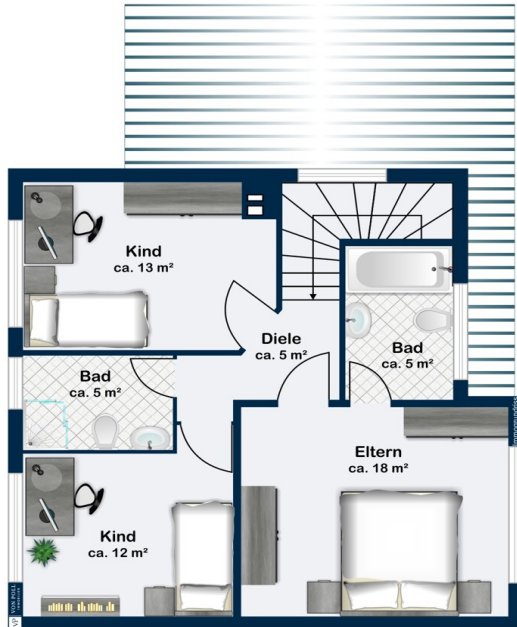
T.: 0800 - 333 33 09

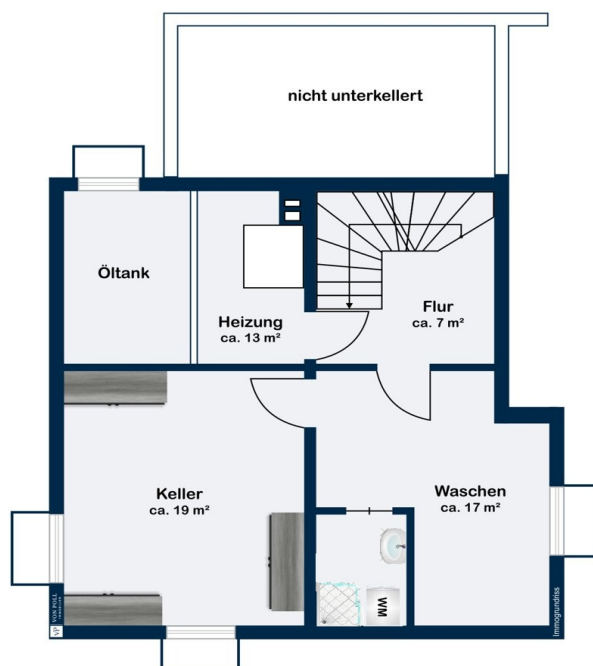
www.von-poll.com

Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26141010b - 61273 Wehrheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com