

Wehrheim

# Modernisiertes EFH mit Kamin, Designküche, Stellplätzen & Garten in gefragter Lage - Wehrheim

Número de propiedad: 25141024



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

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 166 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 487 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25141024
Superficie habitable	ca. 166 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 72 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	02.04.2035	Demanda de energía final	113.57 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## La propiedad



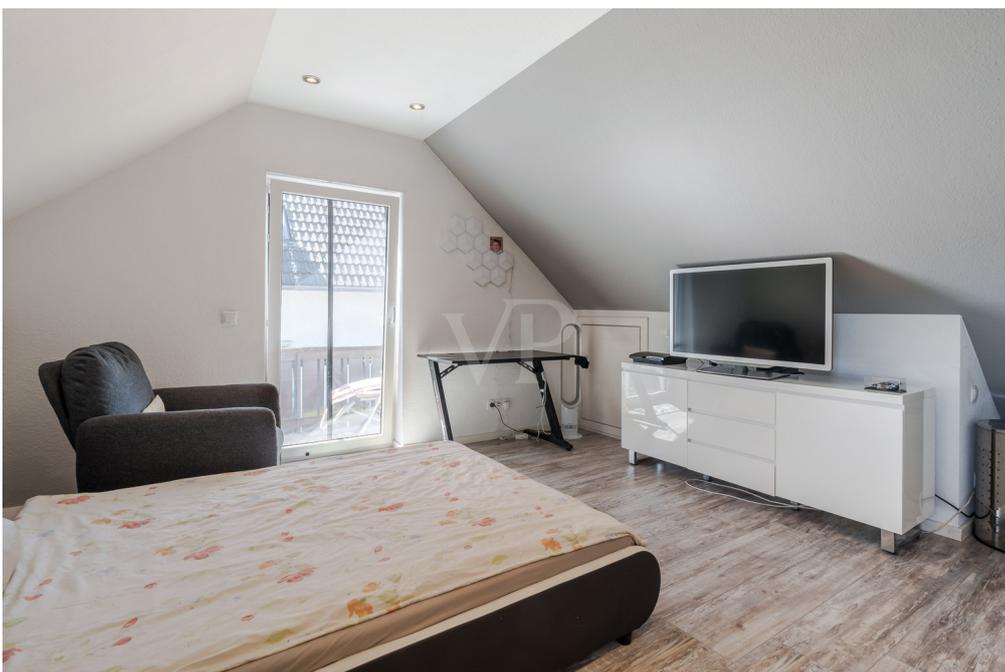
Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

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

Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com  
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

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

Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## Una primera impresión

Eingebettet in eine harmonische Nachbarschaft präsentiert sich dieses modernisierte Einfamilienhaus als Ort der Geborgenheit und des guten Geschmacks. Hier verbinden sich zeitloser Charme mit modernem Wohnkomfort zu einem harmonischem Ganzen, das man einfach "Zuhause" nennen möchte.

Betreten Sie lichtdurchflutete Räume, die mit ihrer warmen Atmosphäre sofort ein Gefühl von Willkommen vermitteln. Der gemütliche Kamin im Wohnbereich wird zum natürlichen Mittelpunkt für gesellige Stunden, während die hochwertige Küche mit ihrer einladenden Ausstrahlung kulinarische Inspirationen verspricht.

Der private Garten mit seiner sonnenverwöhnten und kürzlich neu angelegten Terrasse bietet den perfekten Rahmen für unbeschwerte Sommerabende und morgendliche Kaffeestunden im Freien. Hier können Sie die Seele baumeln lassen, während die Kinder im Grünen spielen oder Sie einfach nur die Natur genießen.

Das Haus bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial: Im teilweise ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein weiterer ausbaufähiger Raum, der sich individuell gestalten lässt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das bestehende Bad durch den Einbau einer Gaube zu vergrößern - die Pläne hierzu liegen bereits vor. Diese Erweiterungsoptionen schaffen wertvolle Gestaltungsfreiheit für zukünftige Bedürfnisse.

Zwei Stellplätze runden diese attraktive Angebot ab. Vereinbaren Sie gern noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## Detalles de los servicios

- uneinsehbare und neu angelegte Terrasse mit Außenkamin und Freisitz sowie elektrischer Markise
  - geräumige und lichtdurchflutete Diele mit Natursteinböden
  - Wohnbereich mit vinylartigem Designboden und Kamin
  - neue 2-fach-isolierte Kunststofffenster
  - neue Eingangstüren im Erd- und Untergeschoss
  - elektrische Rollläden
  - helles Badezimmer mit integrierter Regendusche und geräumiger Badewanne
  - Elternschlafzimmer mit Blick in den Garten
  - moderne und hochwertige Küche mit qualitativen Elektrogeräten sowie Lichtband-Fenster
  - Kinderzimmer mit Ankleide und Zugang zum eigenen Balkon - Innenseite des Daches gedämmt
  - modernisierungsbedürftiges Badezimmer (Planungsunterlagen eines eventuell möglichen Gaubenausbaus liegen vor)
  - ausbaufähiges weiteres Zimmer
  - großes Schlafzimmer im Untergeschoss
  - modernisiertes WC
  - Waschküche mit Zugang nach außen
  - Heizungsraum sowie Tankraum mit 2.000L Öltanks
  - Glasfaseranschluss vorhanden
  - Garage (derzeit als Werkstatt genutzt)
  - zwei Stellplätze im Vorhof
- Modernisierungsmaßnahmen:
- 2025 elektronische Markise
  - 2025 Waschküche neu verputzt u. Innentür sowie Fenster getauscht, Starkstromanschluss errichtet
  - 2025 Außentür zum Keller getauscht
  - 2023 Schlafzimmer im EG neu verputzt und Teppichboden verlegt
  - 2021 Heizkörper und Rohre getauscht in Schlaf-, Wohn-, und Kellerräumen sowie Bad EG
  - 2021 Grundstückseinzäunung mit elektrischem Hoftor und neuem Briefkasten
  - 2021 Fenster und elektrische Rollläden im Schlafzimmer Erdgeschoss
  - 2021 Innenausbau Wohnzimmer und Badezimmer EG, Kernbohrung, Demontage, Elektro, Sanitär, Aufbau, Fliesen im Bad - Fenster vergrößert/neu, Tür getauscht, Inneneinrichtung

- 2021 Eingangstür
- 2021 Instandsetzung Mischwasserkanal und TV-Kanaluntersuchung
- 2019 Wohnzimmer EG Decke neu abgehängt sowie Elektroleitungen neu
- 2014 Einfahrt, Außenanlage, Terrasse
- 2014 Küche inkl. Elektrogeräte, Fenster nach außen sowie Fenster Flur, elektr. Rollläden, Elektroleitungen und Innentür
- 2009 Kamin im Wohnzimmer
- 2009 Öl-Brennwertheizung
- 2009 grundlegende Renovierungsarbeiten, Decken-Holzpaneele entfernt und durch Rigips ersetzt, Böden getauscht, Balkontür sowie Fenster im Kinderzimmer OG getauscht und Türen ersetzt, Gäste-WC im Keller renoviert, Dachfenster und Dachdämmung erneuert

Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 113.57 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
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 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 de propiedad: 25141024 - 61273 Wehrheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carola Öhl

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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