Wehrheim

Idyllisch im Grünen - Schöne DHH mit originellem Schnitt , EBK, Garten, Garage und Stellplatz

Número da propriedade: 25141009a

PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • **ÁREA:** ca. 166 m^2 • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 398 m^2

Número da propriedade: 25141009a - 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: 25141009a - 61273 Wehrheim

Numa vista geral

Número da propriedade	25141009a
Área	ca. 166 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	15.10.2025
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1997
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	499.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 65 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	06.12.2026
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	181.80 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

O imóvel

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

O imóvel

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

O imóvel

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

O imóvel

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

O imóvel

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

O imóvel

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

O imóvel

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

O imóvel

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

O imóvel

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

O imóvel

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

O imóvel

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

O imóvel

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

O imóvel

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

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

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

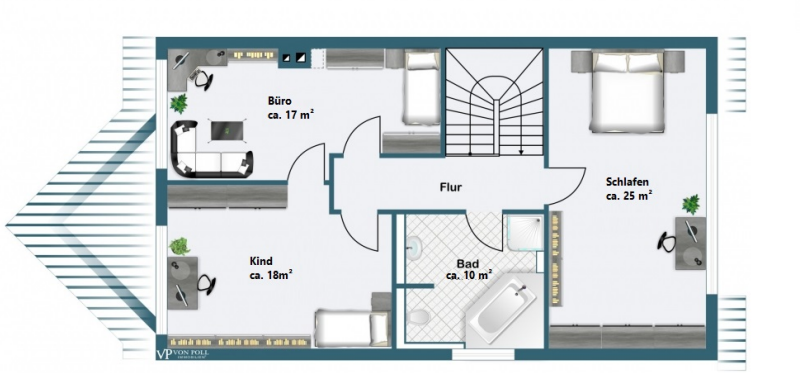
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

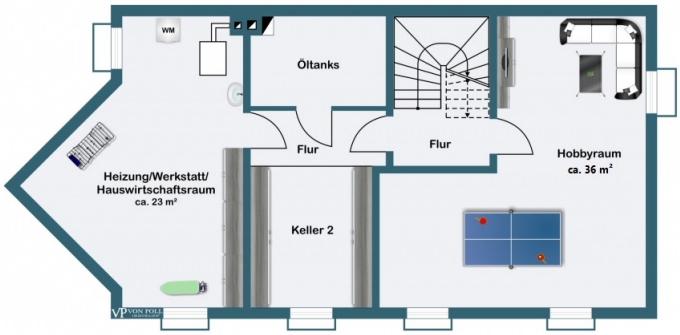
Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

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

Número da propriedade: 25141009a - 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: 25141009a - 61273 Wehrheim

Uma primeira impressão

Diese originell geschnittene und massiv gebaute Doppelhaushälfte befindet sich in in idyllischer, beliebter Wohnlage von Pfaffenwiesbach, ideal für Familien, die ihre Kinder behütet aufwachsen lassen möchten.

Die Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus Wohnen im Grünen und kurzen Fahrtwegen zu relevanter Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten und ist somit ideal geeignet für junge Familien oder auch Paare mit gehobenem Platzanspruch. Sowohl das Wehrheimer als auch das Usinger Zentrum sind in 5-10 Fahrminuten erreichbar. Für Kinder ist die Busanbindung ideal, um zur Schule zu gelangen.

2018 wurden die Küche, der Boden im Wohn-Essbereich und das Gäste-Duschbad im Erdgeschoss erneuert. Auf zwei Ebenen bietet dieses gepflegte und voll unterkellerte Haus neben dem geräumigen Wohn-Essbereich insgesamt vier Schlafzimmer und zwei Bäder.

Das Erdgeschoss begeistert durch einen ca. 50m² großen Wohn-/Essbereich, der mit großem, bodentief verglasten Erker über die gesamte Hausbreite besticht. Der Kamin, die offene Küche sowie Zugang zu Terrasse und Garten unterstreichen die behagliche Atmosphäre. Wohnessbereich und Küche sind von außen quasi nicht einsehbar, wodurch Sie hier maximale Privatsphäre genießen.

Highlight des Obergeschosses ist das circa 25m² große Elternschlafzimmer mit großen Fensterflächen. Hier und in den beiden anderen großzügigen Räumen, die sich perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, begeistert vor allem die Helligkeit der Zimmer, wie auch der Fernblick aus den beiden Kinder-/Arbeitszimmern. Das geräumige Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und separater Dusche ist funktional gestaltet.

Im Untergeschoss wird das Platzangebot durch einen großzügigen, wohnlich ausgebauten Hobbyraum ergänzt. Weitere Nutzfläche findet sich in den zugehörigen Kellerräumen sowie dem Dachboden.

Der kleine Garten ist leicht zu pflegen und bietet neben einem Außengrill auch einen kleinen Teich. Ein nicht unerheblicher Teil der Grundstücksfläche wurde für den Bau einer Garage und zur Realisierung von 2 Stellplätzen genutzt.

Das Haus kann nach Absprache übernommen werden.

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

Detalhes do equipamento

- großer überdachter Eingangsbereich mit Platz für Fahrräder und Kinderwagen
- offene Einbauküche
- neuwertiges Gäste-Duschbad im Erdgeschoss
- offener Wohn- und Essbereich mit Kamin, Erker und Zugang zur Terrasse
- Holzboden in Wohn- und Essbereich
- 2-fach verglaste Kunststofffenster, teilweise mit manuellen Rollläden versehen
- Fußbodenheizung in Wohnbereich und Küche
- 3 Schlafzimmer und Bad auf einer Ebene im Obergeschoss
- voll unterkellert - mit großem Hobbyraum
- große Terrasse
- Außengrill und kleiner Gartenteich
- Markise
- Zisterne für Gartenbewässerung
- Garage und mehrere Stellplätze

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

Tudo sobre a localização

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.

Der Ortsteil Pfaffenwiesbach grenzt an den zentralen Ortsteil Wehrheim und bietet gleichzeitig eine optimale, direkte Anbindung an das Zentrum von Usingen mit all seinen schulischen Angeboen und Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Wander- und Fahrradwege führen an Pfaffenwiesbach vorbei.

Número da propriedade: 25141009a - 61273 Wehrheim

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.12.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 181.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25141009a - 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