

Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

# Großes Haus in idyllischer Lage: Naturnahes Paradies mit großem Garten und Modernisierungspotenzial

*CODICE OGGETTO: 24141020*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 257,19 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 980 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

- 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: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24141020
Superficie netta	ca. 257,19 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 114 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	267.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.05.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico		

CODICE OGGETTO: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

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

CODICE OGGETTO: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

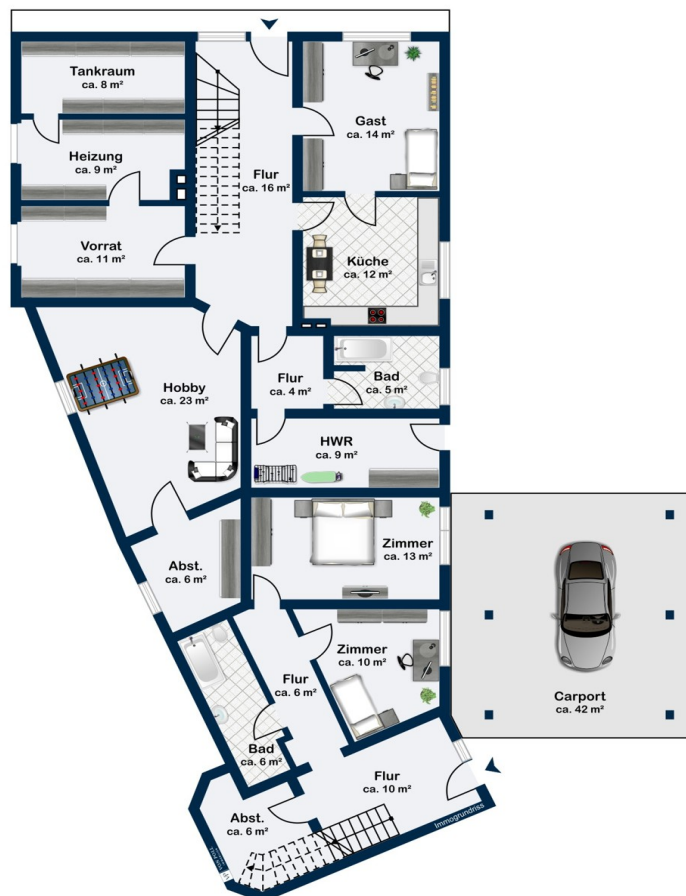
T.: 0800 - 333 33 09

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

CODICE OGGETTO: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## 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: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal**

## Una prima impressione

In idyllischer sonniger Lage, nahe am Feldrand mit schönen Spazier- und Wanderwegen, finden Familien und Naturliebhaber mit diesem großzügigen Haus einen Ort der Ruhe und Entspannung. In wenigen Autominuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Restaurants sowie die weitere Infrastruktur von Wehrheim und Usingen. Das massiv gebaute Haus bietet viel Platz für Ihre Familie, aber auch für Freiberufler und Berufstätige mit Home-Office. Ursprünglich wurde es als Mehrgenerationenhaus konzipiert und zwischen 1973 und 1992 erweitert, um noch mehr Platz für die Familie zu haben. Seit seiner Erbauung befindet sich dieses Haus im Eigentum der gleichen Familie, wurde fortlaufend instand gehalten und präsentiert sich somit in einem insgesamt sehr gepflegten Zustand, der nun einer Anpassung auf den aktuellen Zeitgeschmack und die energetischen Anforderungen der heutigen Zeit bedarf. Gerne informieren wir Sie dazu ausführlicher, das Potenzial der Immobilie ist durch die wertigen Materialien und die massive Bauweise in jedem Fall sehr gut. Besonders hervorzuheben sind die Anzahl und die Helligkeit der geräumigen Zimmer im gesamten Wohnhaus, auch der schöne Wintergarten verleiht eine angenehme Atmosphäre mit tollem Ausblick über den Ort. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen großen Doppelcarport sowie eine Hofeinfahrt mit Platz für mehrere PKW. Der schön angelegte und gepflegte Gartenbereich rundet dieses Angebot ab. Dieses Haus eignet sich ideal für Familien, die viel Platz und Ruhe suchen, sowie für Freiberufler oder Berufstätige mit Home Office sowie Gewerbetreibende/Teilvermietung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODICE OGGETTO: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal**

## Dettagli dei servizi

- Granit und Fliesen in den Eingangsbereichen sowie Bädern
- Laminat im OG-Wohnzimmer
- Teppichboden in den restlichen Zimmern
- Wintergarten im Obergeschoss
- Einbauküche und Badezimmer im Obergeschoss vom Wohnzimmer zugänglich
- überdachte Terrasse im Obergeschoss
- Untergeschoss Einliegerwohnungen mit separaten Eingangsbereichen
- insgesamt 4 Bäder
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Nachtspeicherheizung & Ölheizung
- Einfahrt mit Carport geeignet für Fuhrpark
- großer und gepflegter Gartenbereich
- Geräteschuppen

**CODICE OGGETTO: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal**

## 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: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 267.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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