Wehrheim

Zentral, barrierearm & uneinsehbar: Bungalow-DHH mit schöner EBK und Bad, großem Garten, Garage+Stpl

??????? ????????: 25141017a

www.von-poll.com

???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 91,66 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 451 m²

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25141017a
?????????	ca. 91,66 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1973
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	449.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2019
?????????????????? ?????	ca. 100 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	31.03.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	289.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1973

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

?? ???????

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

?? ???????

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

?? ???????

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

?? ???????

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

?? ???????

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

?? ???????

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

?? ???????

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

?? ???????

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

?? ???????

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.

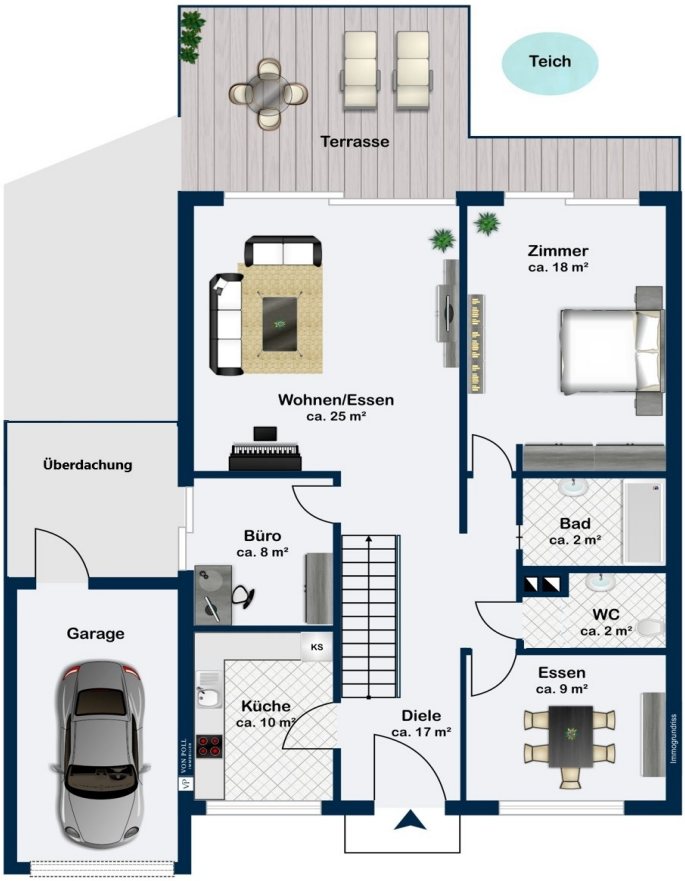
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

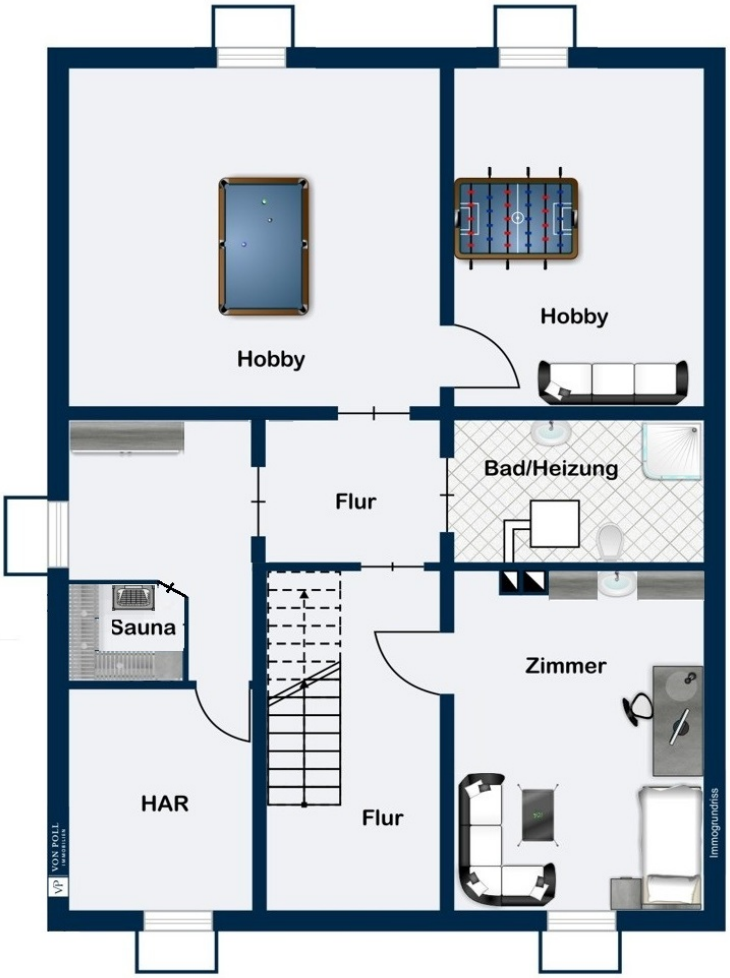
Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

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

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

??????




Hobby
Hobby
Flur
Bad/Heizung
Sauna
Zimmer
HAR
Flur
Immogrundriss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

??? ????? ????????

Ihr neues Zuhause erwartet Sie in begehrter Wohnlage von Wehrheim, am Ende einer Stichstraße.

Hier lässt es sich bequem auf einer Ebene leben und wer noch mehr Platz benötigt, findet viel Platz für Gäste, Hobby und Stauraum im voll unterkellerten Bereich des Hauses, welcher teilweise über Tageslicht und Heizkörper verfügt. Auch ein Ausbau des Dachbodens wäre unter Einbeziehung eines Statikers möglich.

Die einseitig angebaute Immobilie, welche seit ihrer Erbauung bis jetzt von den Ersteigentümern bewohnt wurde, wurde fortlaufend gepflegt. Zuletzt wurde im Jahr 2019 das Badezimmer erneuert und mit einer großen bodentiefen Dusche versehen. Auch Gäste-WC, Küche und Fenster wurden bereits erneuert. Dank der fortlaufenden Renovierungen vermittelt das Haus eine behagliche und einladende Atmosphäre. Die vielen durchdachten Details und die gepflegte Substanz machen diese Immobilie zu einem echten Wohlfühlort.

Besonders schön ist der große Wohnbereich mit Blick durch die breite Fensterfront in den Garten.
Darüber hinaus gibt es für Wellnessfans auch eine Sauna mit davor befindlichem Ruhebereich im Keller. Ganz frei von Investitionen ist man hier nicht, bspw. muss die Heizungsanlage erneuert werden. Hier haben die Eigentümer bereits für Sie vorgearbeitet und von einem Energieberater einen Sanierungsfahrplan erarbeiten lassen. Diesen Sanierungsfahrplan können Sie bei der finanzierenden Bank einreichen und ggfs. attraktive Fördermittel in Anspruch nehmen.

Highlight des Hauses ist in jedem Fall der liebevoll angelegte, großzügige Garten, der von außen nicht einsehbar ist. Die große Gartenterrasse sowie der teilweise überdachte Freisitz neben dem Arbeitszimmer (beide nicht in der Wohnfläche enthalten) bieten viel Platz an der Sonne. Der Teich und das gepflegte Gartenhaus runden das schöne Gesamtbild passend ab.

Für Ihre PKW steht eine geräumige Einzelgarage mit Wasser- und Stromanschluss sowie elektrischem Tor zur Verfügung. Von hier gibt es außerdem direkten Zugang zum Garten. In der gepflasterten Einfahrt findet auch ein großes Fahrzeug bequem Platz.

Die Doppelhaushälfte bietet durch ihre Lage und den schönen Garten einen hohen

Erholungswert und ist ideal für alle, die ruhig und naturnah wohnen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Eine Besichtigung ist empfehlenswert, um sich von der besonderen Lage und dem Gartenflair persönlich zu überzeugen.

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

????????????? ??? ???????

- moderne wertige Einbauküche mit Natursteinplatte
- 2fach-verglaste, weiße Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- bodentiefe Fenster im Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer
- Parkett- und Fliesenboden im Erdgeschoss, Teppichboden im Untergeschoss
- Sauna
- elegantes Badezimmer mit barrierefreier Dusche
- modernes Gäste-WC
- Einzelgarage mit elektr. Tor, Warmwasseranschluss und Spülbecken
- Verkleidung von Giebel und Schornstein mit Naturschiefer
- Dachrinne und Fallrohre aus Kupfer
- Regenwasserbehälter
- Gartenhaus mit Freisitz eingefasst mit einer Natursteinmauer
- Teich
- großzügige Terrasse mit Markise
- teilweise überdachter Freisitz mit Markise

Modernisierungsmaßnahmen:
2019 Erneuerung des Badezimmers
2011 Heizungsreglung erneuert
2010
- Wände in Marmorputz verputzt
- Elektroleitungen in den Schlafzimmern

2009
- Gäste-WC erneuert
- Satellit-Anschlüsse für TV(4x) und Telefon(3x)

2008 Erneuerung der Auffahrt
2007
- teils neue Fenster im Untergeschoss

2005
- elektrische Rollläden
- neue Einbauküche
- elektrisches Garagentor mit Fernbedienung

2004
- Innentüren (Ahornholz)
- Parkettverlegung in den Wohnräumen im Erdgeschoss
- Fenster mit Schieferfensterbänke in der Küche und Esszimmer

2003

- Gartenhütte
- Giebel und Schornstein mit Schiefer gedeckt
- Dachrinne und Fallrohr aus Kupfer montiert
- Regenwasseranschluss
- Markise

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 289.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
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.

??????? ????????: 25141017a - 61273 Wehrheim

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Carola Öhl

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com