

Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

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

Objektnummer: 24141020



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257,19 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 980 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141020
Wohnfläche	ca. 257,19 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	267.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

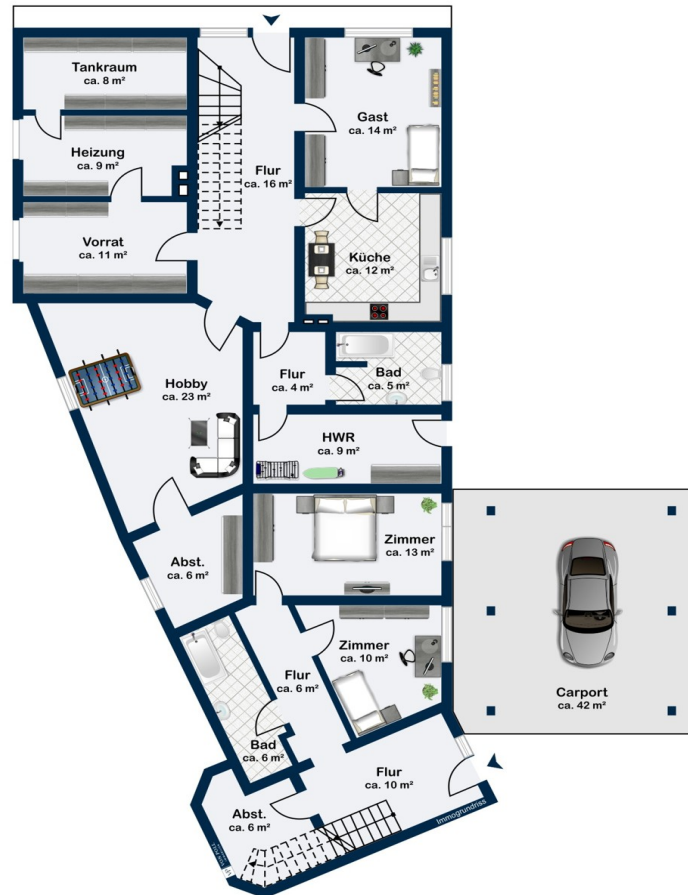
T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24141020 - 61273 Wehrheim / Friedrichsthal – Friedrichsthal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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