

Wehrheim – Wehrheim

# Viel Licht, viel Platz, viel Lebensqualität! Helle 3-Zi.- Whg. inkl. Balkon, EBK, Garage, Stellpl.

Property ID: 24141035B



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

**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119,59 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 24141035B - 61273 Wehrheim – Wehrheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24141035B - 61273 Wehrheim – Wehrheim

## At a glance

Property ID	24141035B
Living Space	ca. 119,59 m <sup>2</sup>
Available from	15.11.2024
Floor	1
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2002
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	395.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24141035B - 61273 Wehrheim – Wehrheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.09.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 24141035B - 61273 Wehrheim – Wehrheim

## The property



Property ID: 24141035B - 61273 Wehrheim – Wehrheim

## The property



Property ID: 24141035B - 61273 Wehrheim – Wehrheim

## The property



Property ID: 24141035B - 61273 Wehrheim – Wehrheim

## The property

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)



Property ID: 24141035B - 61273 Wehrheim – Wehrheim

## A first impression

In guter beliebter Wohnlage, mitten im Zentrum von Wehrheim, befindet sich diese helle großzügige Dachgeschosswohnung im 1. Obergeschoss eines 2-Familien-Hauses. Die Wohnung ist inzwischen geräumt und kann kurzfristig übernommen werden! Eine absolute Rarität, mit nur 5-Minuten-Gehdistanz zum Bahnhof sowie zur Wehrheimer Mitte mitsamt seiner attraktiven Infrastruktur, die durch zahlreiche Geschäfte, Supermarkt, Cafés und Restaurants sowie den Wochenmarkt geprägt ist. Zur Grundschule und Kita sind es nur wenige Gehminuten. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die junge, erst im Jahr 2002 errichtete Wohnung (Aufstockung des damals bereits bestehenden Bungalows) befindet sich in einem grundsätzlich gepflegten Zustand und kann bereits ab November 2024 oder nach Vereinbarung später übernommen werden. Je nach eigenem Geschmack und Anspruch können Sie die gut 11m<sup>2</sup> große Küche oder auch das Tageslichtbad ganz nach Ihren Wünschen renovieren, aufgrund des idealen Grundrisses genießt man hier viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das 2-Familien-Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand, was sich bereits beim Betreten des lichtdurchfluteten Treppenhauses mit schönem Granitboden feststellen lässt. Vor der Wohnungseingangstür befindet sich zusätzlich ein zur Wohnung gehörender, ca. 5m<sup>2</sup> großer Abstellraum mit Fenster, ideal für Garderobe und Schuhe oder auch als Vorratsraum geeignet. Rund um die geräumige Diele verteilen sich sodann auf ca. 120m<sup>2</sup> die hellen großzügigen Wohnräume. Highlight der Wohnung ist der fast 50m<sup>2</sup> große Wohnbereich mit Kaminofen für die Behaglichkeit sowie Zugang zum ca. 13m<sup>2</sup> großen Balkon mit Markise, der ruhig zur Gartenseite hin ausgerichtet ist. (Die auf dem Foto zu sehende Überdachung wird noch entfernt). Zusätzlich stehen im Keller zwei Abstellräume zur Verfügung. Der größere von beiden mit knapp 16m<sup>2</sup> verfügt über Tageslicht und Heizkörper, wodurch er sich nicht nur als Stauraum anbietet, sondern auch bspw. als Werkstatt oder Hobbyraum. Im Souterrain befindet sich außerdem ein Gäste-WC. Der Waschraum wird gemeinschaftlich genutzt. Eine Hausverwaltung kümmert sich seit diesem Jahr um die ordnungsgemäße Verwaltung inkl. Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplanung. Die Öl-Brennwertheizung wurde erst 2020 erneuert und wird jährlich gewartet. Für den Garten besteht ein Mitbenutzungsrecht, hier steht der 2-Parteien-Eigentümergeinschaft ein großer Tisch mit Sitzbank sowie ein Gartenhaus zur Verfügung. Um die Grundstückspflege kümmern sich die Parteien wechselseitig. Für Ihre PKW stehen neben der Garage zwei davor und seitlich befindliche Stellplätze zur Verfügung. Insgesamt präsentiert sich diese Dachgeschosswohnung als ideales Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer gepflegten Immobilie mit optimaler Raumaufteilung sind. Ein Angebot wie dieses findet sich nur höchst selten auf dem Wehrheimer Immobilienmarkt,

zögern Sie daher nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Property ID: 24141035B - 61273 Wehrheim – Wehrheim

## Details of amenities

- Kaminofen
- weiße Kunststofffenster, 2-fach isoliert, mit manuellen Rollläden
- umfangreiche LED-Beleuchtung im Wohnbereich
- Fliesen in Küche, Diele und Bad
- Fertigparkett in Wohn- und Schlafräumen
- großer Dachboden
- Abstellraum mit Fenster vor der Wohnung
- 2 Kellerräume
- gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum und WC im Keller
- Garage mit elektr. Sektionaltor und zusätzlichem seitlichen Eingang
- 2 weitere PKW-Stellplätze

Property ID: 24141035B - 61273 Wehrheim – Wehrheim

## All about the location

Die Gemeinde Wehrheim ist die nächstgelegene Hochtaunusgemeinde nach der Saalburg, nur circa 8 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.

Property ID: 24141035B - 61273 Wehrheim – Wehrheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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.

Property ID: 24141035B - 61273 Wehrheim – Wehrheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)