Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Neuwertige Doppelhaushälfte A+ mit gehobener Ausstattung, Balkon, Terrasse, Wallbox & 2 Stellplätzen

Objektnummer: 26141033



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 331 m²

Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

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

Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26141033
Wohnfläche	ca. 133 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

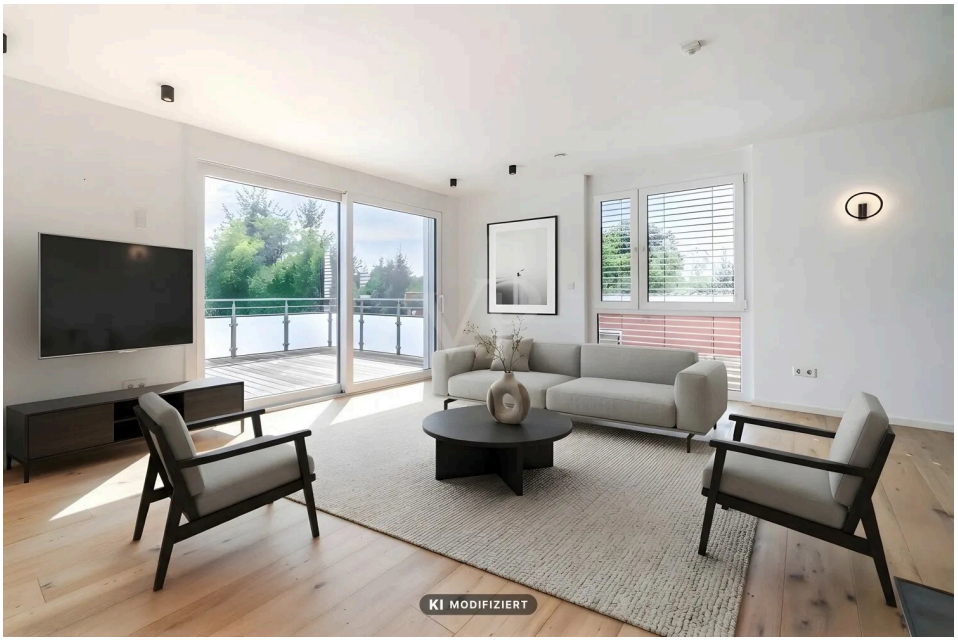
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	10.03.2032
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	17 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Die Immobilie

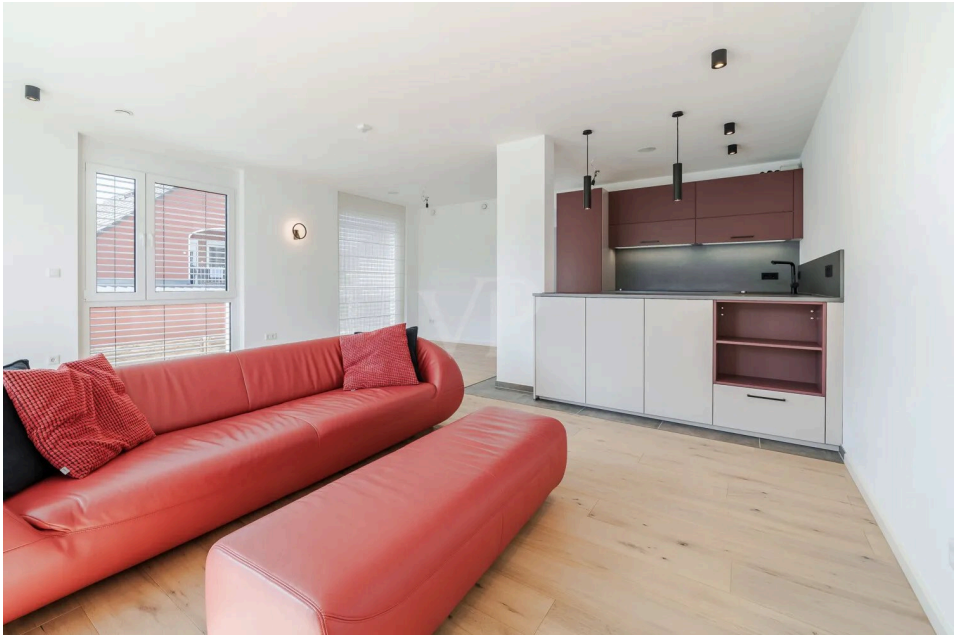




Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

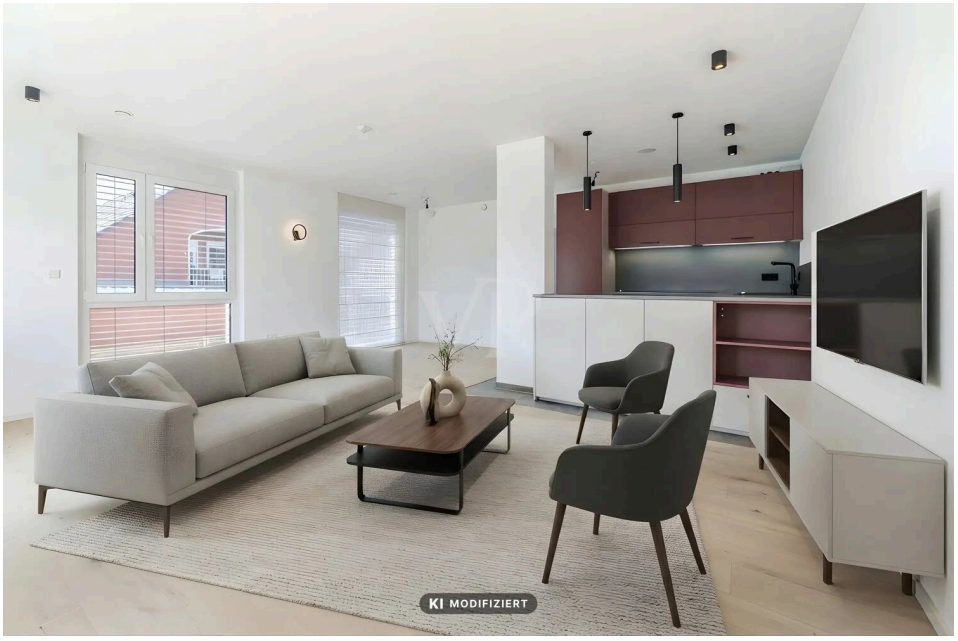
Die Immobilie





Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Die Immobilie

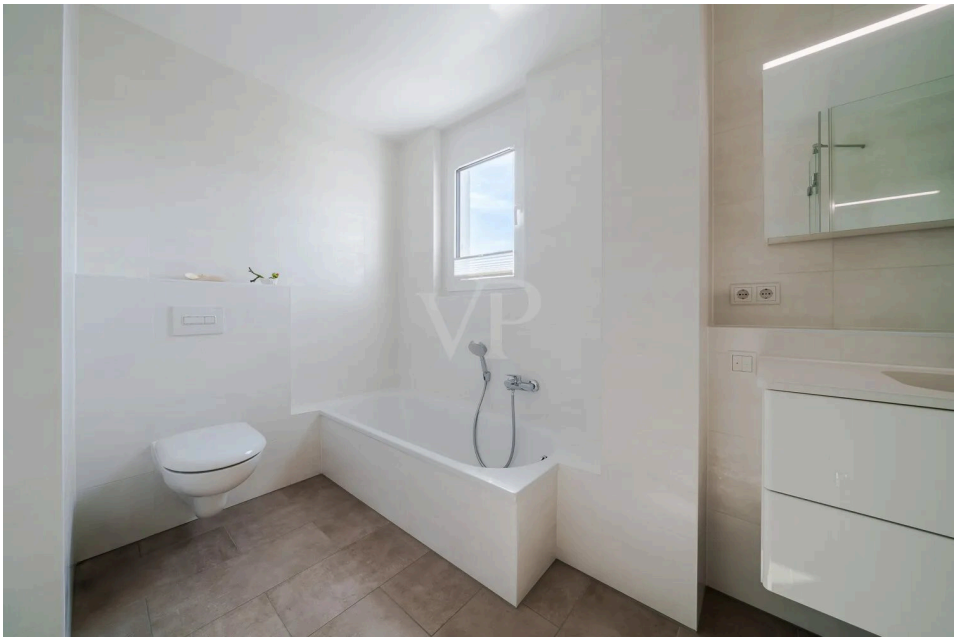




Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

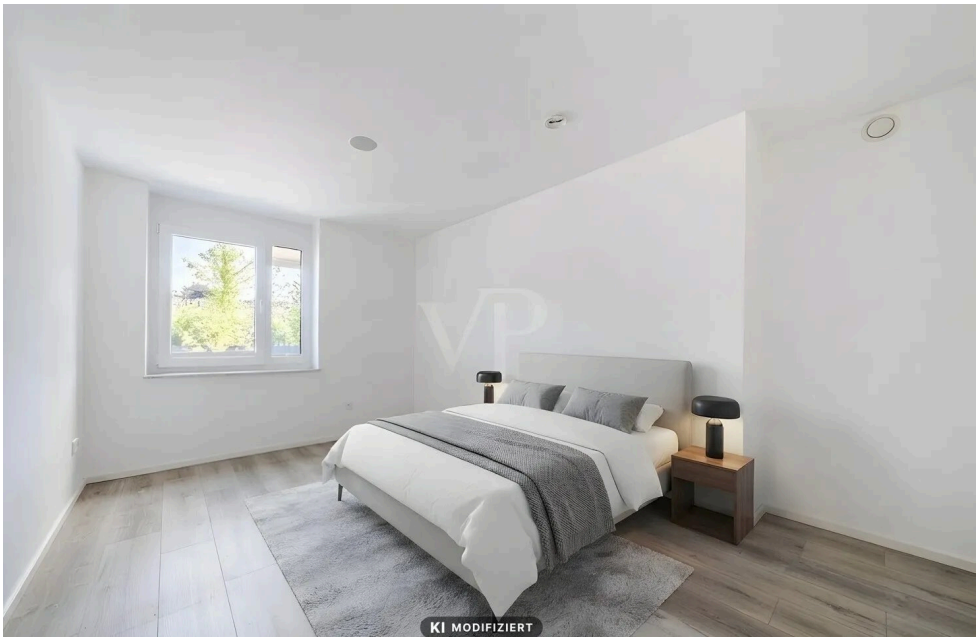
Die Immobilie





Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

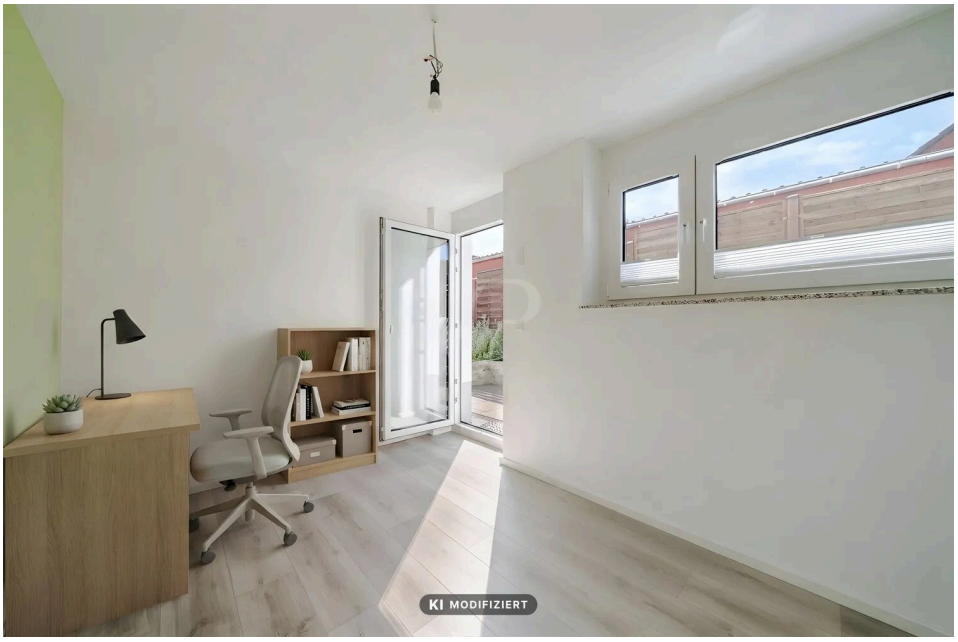
Die Immobilie





Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Die Immobilie

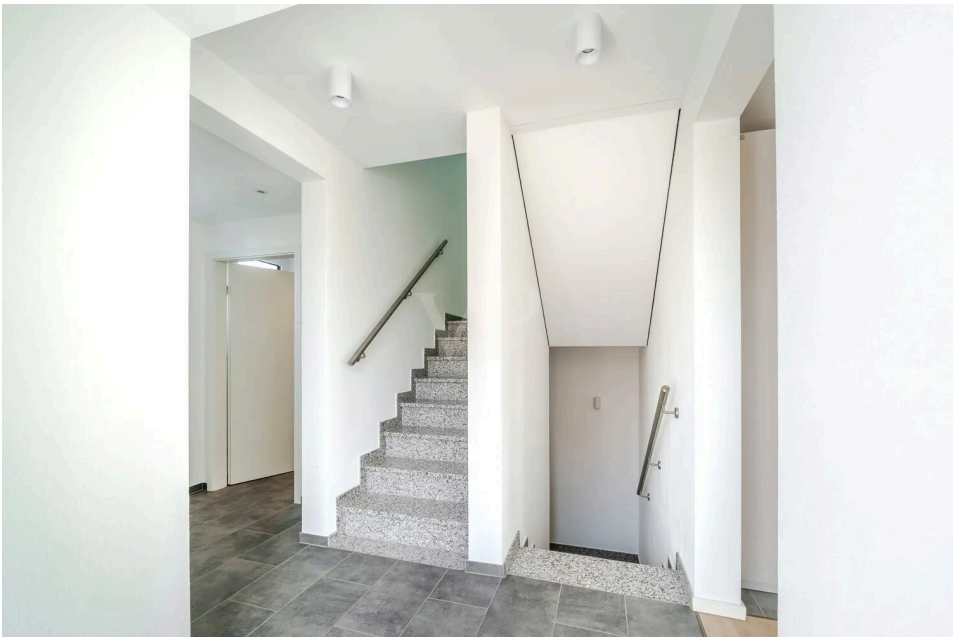




Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Die Immobilie

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



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

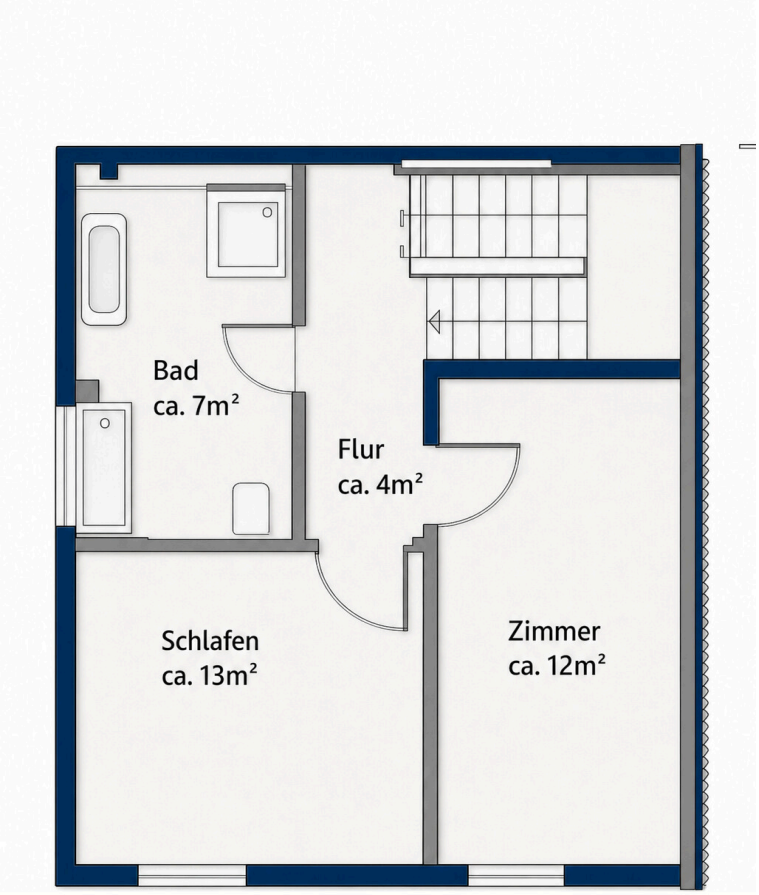
T.: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | www.von-poll.com/hochtaunus

Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Grundrisse





KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Ein erster Eindruck

Modern, gemütlich und lichtdurchflutet präsentiert sich diese neuwertige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2021 mit klaren Linien und eleganter Zurückhaltung, während moderne Technik an jeder Stelle mitdenkt. Die Haustür öffnet sich per Fingerprint, das BUS-System steuert Licht und Beschattung intelligent und in allen Geschossen begleiten dezent verbaute Lautsprecher das Wohnerlebnis. Auf allen Etagen befinden sich Tür- und Fensterkontakte sowie Netzwerkanschlüsse.

Im Erdgeschoss trifft gebürstetes Eichenparkett auf ein offenes Raumkonzept, das fließende Übergänge zwischen Kochen, Essen und Wohnen schafft. Die bodentiefen Fenster zum Garten und zur Terrasse lassen viel Tageslicht herein und öffnen den Blick ins Grüne. Die hochwertige Einbauküche mit ihren Markengeräten und dem modernen Farbdesign integriert sich harmonisch in den Wohnraum.
Der groß dimensionierte Balkon in unverbaubarer Blicklage erweitert die Wohnebene signifikant. Hier lassen sich entspannte Stunden in der schönen Taunusnatur genießen.

Das Obergeschoss punktet ebenfalls mit einer komfortablen Deckenhöhe von 2,60 Meter. Die Ausstattung mit einem wertigen, taupefarbenen Design-Korkboden in modernem Format und mit zusätzlicher Trittschalldämmung, gewährleistet eine gleichermaßen funktionale und ästhetische Beschaffenheit und einen geschmeidigen Auftritt.
Zwei praktisch geschnittene Schlafräume und ein gut dimensioniertes Tageslichtbad vervollständigen die obere Etage. Dieses überzeugt mit Wanne, bodengleicher Dusche und WC. Begünstigt durch die Flachdachkonstruktion kommt das Obergeschoss ohne jegliche Schrägen aus.

Das Untergeschoss, mit Vinylboden ausgestattet, verfügt über zusätzliche Wohnfläche. Zwei helle Zimmer sowie ein modernes Duschbad bieten Platz für weitere Schlafräume, Hobbys oder einen Homeoffice-Bereich. Raum für den Einbau einer weiteren Küche oder einer Sauna ist ebenfalls vorhanden. Die Ebene hat zudem einen separaten Zugang nach draußen, was eine weitere, flexible Nutzbarkeit gewährleistet. Auch hier bietet die große überdachte Terrasse einen erholsamen Ort der Entspannung.

Die Technik ist auf dem neuesten Stand: Luft-, Wasser-, Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit 16 Paneelen, Fußbodenheizung im gesamten Haus und ein Be- und Entlüftungssystem ermöglichen nachhaltiges und komfortables Wohnen. Die dreifach verglasten Fenster sind mit Fliegengittern und automatischer Beschattung über eine Wetterstation ausgestattet. Eine weitere technische Rafinesse ist die Lichtsteuerung über Präsenzmelder, welche für ein stimmiges Ambiente zu jeder Tageszeit sorgt.

Das Doppelhaus ist mit zwei separaten Bodenplatten und doppelwandig errichtet worden, was jeder Haushälfte seine bauliche Eigenständigkeit ermöglicht und ein ruhiges, privates Wohngefühl vermittelt. Das Grundstück ist nach WEG geteilt, die Immobilie selbst kann jedoch innen wie außen frei gestaltet werden.

Draußen umgibt ein gut nutzbarer Garten das Haus. Das Alu-Gartenhaus ist solide auf Erdschrauben gesetzt; Balkon und Terrasse sind großzügig dimensioniert. Zwei Stellplätze mit Wallbox vervollständigen den Außenbereich.
Die ruhige Lage am Feldrand schafft ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Die Fassade mit moderner Dämmung, die Dreifachverglasung der Fenster, das Flachdach, die Ring-Drainage sowie die effiziente energetische Ausstattung stehen für hochwertige, zeitgemäße und nachhaltige Bauausführung.

In diesem Haus verbindet sich moderne Technik mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, die zum Ankommen einlädt. Die Räumlichkeiten sind geprägt von Klarheit, Wertigkeit und dem Anspruch an ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor.
- Ihrem Zuhause -

Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Ausstattung und Details

- massiv gebaute Doppelhaushälfte (mit getrennten Bodenplatten und Doppelwand) aus 2021/2022
- A+ Haus
- Flachdach
- Fassadendämmung
- Ring-Drainage mit Filterschicht
- Luft-, Wasser-, Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage mit 16 Paneelen (Eigentum) und Balkonkraftwerk
- Be- und Entlüftungssystem (Komfort-Wohnraumlüftung mit Sensoren für Temperatur und Feuchtigkeit)
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Fliegengittern (klickbar) und Beschattungsmechanismus über Wetterstation
- Lichtsteuerung über Präsenzmelder
- BUS-System: KNX Standard, flexibel veränderbare, schaltbare Steckdosen, Touchpanele in EG und OG
- 5 adrige Erdkabel /Stromanschluss auf Nord- und Südseite zur weiteren Verwendung z.B. für Licht
- Visualisierungsboard
- Deckeneinbau Lautsprecher in allen Geschossen
- Haustür mit Fingerprint
- Netzwerkkabel für Klingelanlage
- Mineralputz, Kalkputz, Malervlies
- Böden: gebürstetes Eichen-Parkett im EG, taupefarbener Kork mit Trittschalldämmung im OG, Fliesen, Vinyl im UG
- zusätzliche Wohnfläche im Untergeschoss (zwei Zimmer)
- zwei Bäder und ein Gäste-WC
- Starkstrom im UG
- 2,60 Meter Deckenhöhe im EG und OG
- hochwertige offene Küche mit Markengeräten
- Treppenhaus Granit
- zwei Stellplätze mit Wallbox (mit Überschussladefähigkeit)
- gut nutzbarer Garten
- Alu-Gartenhaus auf Erdschrauben
- großer Balkon aus Kebonyholz mit Markise und Sichtschutz sowie eine Terrasse überdacht

Objektnummer: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

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.

Neben 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: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Sonstige Angaben

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: 26141033 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com