



Objekt 4-22-030

Wehrheim-Friedrichsthal: RESERVIERT!! Familienfreundliche Doppelhaushälfte in naturnaher Lage!

| | |
|-----------------------|----------------------------------|
| Baujahr ca. | 1990 |
| Zimmer | 4 |
| Wohnfläche ca. | 105 m ² |
| Nutzfläche ca. | 52 m ² |
| Energieausweis | -B- 152.2 kWh/(m ² a) |



Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß
Agentur Hochtaunus-Nord
Wilhelmstraße 4
61250 Usingen

 0611/364-86906

 hochtaunus@naspaimmobilen.de





Daten und Fakten

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Hauskategorie | Doppelhaushälfte |
| Baujahr | ca. 1990 |
| Bauphase | Haus fertiggestellt |
| Objektzustand | Gepflegt |
| Letzte Renovierung | 2023 |
| Qualität der Ausstattung | Normal |
| Zimmer | 4 |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Etagenanzahl | 2 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | ca. 105 m ² |
| Grundstücksfläche | ca. 456 m ² |
| Nutzfläche | 54 m ² |
| Keller | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gäste-WC | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Parkflächenanzahl | 2 |
| Parkplatztyp | Außenstellplatz |

365.000 € * Kaufpreis

* Provision für Käufer 2,975 % Erfolgshonorar vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt

Energie

| | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerungsarten | Öl |
| Energieausweis | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Energieausweistyp | Endenergiebedarf |
| Energieverbrauchskennwert | 152.2 kWh/m ² a |
| Energieeffizienzklasse | E |

Adresse

61273 Wehrheim



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

DIE IMMOBILIE

Diese wunderschöne Doppelhaushälfte liegt am Ortseingang von Wehrheim-Friedrichsthal und wartet nur darauf ihr Familienglück zu vervollständigen.

Auf 157 m² Wohn-Nutzfläche findet jedes Familienmitglied seinen Bereich.

Ein großer Wohn-Essbereich mit Kamin und Ausgang zur Süd-Terrasse, eine zwar etwas in die Jahre gekommene Küche im Landhaus-Stil mit ausreichend Platz sorgen für einen hohen Wohnfühlkomfort. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene des Hauses ein kleines Gäste-WC und einen Abstellraum.

Zum Haus gehört ein großer Garten mit einer schöner Terrasse, Büschen, Sträuchern, Obstbäumen und einem schönen Bachlauf. Eine gepflegte Oase, die Ihre Liebe sucht.

Im Dachgeschoss des Hauses, finden Sie das große Elternschlafzimmer, indem Sie Ihre Wohnideen frei umsetzen können. Die beiden Kinderzimmer verfügen ebenfalls über ausreichend Platz. Die Räume können je nach Gegebenheit auch als Gäste-oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Badezimmer verfügt neben einer Eckbadewanne und Dusche sogar über zwei Waschbecken und sorgt für ein pures Wellnessgefühl.

Im Untergeschoss finden Sie einen großzügig gepflegten Kellerraum und einen Heizungskeller, des Weiteren

steht Ihnen zusätzlich ein frisch renoviertes 1-Zimmer Apartment mit kleiner Küche und Wannenbad mit seperatem Eingang zur Verfügung, gemäß Baugenehmigung ist dies jedoch nicht als Einliegerwohnung gekennzeichnet und gilt als Nutzfläche.

Das Grundstück ist nach WEG geteilt, der Miteigentumsanteil beträgt 1/2 von 913 m².

Zwei PKW- Stellplätze runden dieses schöne Angebot ab.

Sie wollen mehr erfahren? Dann fordern Sie unser umfangreiches Exposé an.

Ausstattung

- Fußböden: Fliesen, Teppich
 - Kamin
 - Gäste-WC
 - Badezimmer mit Eckwanne, Dusche und Doppelwaschtisch
 - Einbauküche
 - Terrasse (S)
 - Kellerapartment mit Küche und Bad (nicht in der Baugenehmigung enthalten)
 - Öl-Zentralheizung Niedertemperatur
 - Zwei PKW Stellplätze
-

Lage

Die Immobilie befindet sich in Wehrheim-Friedrichsthal. Die Gemeinde Wehrheim besteht aus den Ortsteilen Wehrheim, Obernhain, Pfaffenwiesbach und Friedrichsthal und liegt nur 30 km von Frankfurt entfernt. Das landschaftlich reizvolle Gebiet des "Naturparks Hochtaunus" ist Ausgangspunkt für schöne Wanderungen und Radtouren durch diese sanfte, grüne Mittelgebirgslandschaft.

Trotz seiner idyllischen Taunuslage ist Wehrheim verkehrsgünstig gelegen. Die AB-Anschlussstelle Friedberg (A5) ist in 5 km erreichbar und die A661 in 8 km.

Zusätzlich verfügt die Gemeinde über zwei Bahnhöfe an der „Taunusbahn“ der RMV-Linie 15: den Bahnhof Wehrheim und den Bahnhof Saalburg. In Zukunft wird es auch einen S-Bahnanschluss geben, der genaue Zeitpunkt ist derzeit noch offen.

Wehrheim ist als "kinderfreundliches Dorf" in der Region bekannt. Dementsprechend gibt es ein flächendeckendes Angebot an KITAs, auch integrative, mit zusätzlichen Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder und Grundschüler.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen stehen in direkter Anbindung zur Verfügung.

Kellergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Kellergeschoss

Erdgeschoss



Erdgeschoss

Dachgeschoss



Dachgeschoss



Schlafzimmer

Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß
Agentur Hochtaunus-Nord
Wilhelmstraße 4
61250 Usingen

☎ 0611/364-86906
✉ 0611/364-86999
✉ hochtaunus@naspaimmobilien.de



Sonstige Angaben

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben des Verkäufers erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse!

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt.

Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an!

Hinweis: E-Mail-Systeme haben derzeit allgemein häufig Probleme, falsche und richtige E-Mails zu unterscheiden, sodass es vorkommen kann, dass auch unsere E-Mails an Sie in Ihrem Spam-Ordner landen.

Sofern Sie auf eine Antwort von uns warten, bitte auch auf den Spam-Ordner in Ihrem E-Mail-Postfach achten.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Agentur Hochtaunus-Nord, Wilhelmjstraße 4, 61250, Usingen
Tel.: 0611/364-86906 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: hochtaunus@naspaimmobilien.de

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspas Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Wilhelmjstraße 4, 61250 Usingen, Telefon: 0611/364-86906, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: hochtaunus@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.
Ende der Widerrufsbelehrung.

Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:

Naspas Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Wilhelmjstraße 4, 61250 Usingen, Telefon: 0611/364-86906, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: hochtaunus@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...;
3. Ihren Namen;
4. Ihre vollständige Anschrift;
5. Ihre Unterschrift;
6. Datum.

Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA NEIN

Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA NEIN

Kundendaten

Ort, Datum, Uhrzeit

Unterschrift Kunde