



Objekt 4-24-003

Wehrheim-Friedrichthal: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Feldrandlage!!

Baujahr	1986
Zimmer	6
Wohnfläche ca.	165 m ²
Energieausweis	-V- 71,7 kWh/(m ² a); Öl



Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß
Agentur Hochtaunus-Nord
Wilhelmstraße 4
61250 Usingen

 0611/364-86906

 hochtaunus@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1986
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Gepflegt
Letzte Renovierung	2010
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	6
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etagenanzahl	2
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Wohnfläche	ca. 165 m ²
Grundstücksfläche	ca. 881 m ²
Nutzfläche	106 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Gäste-WC	<input checked="" type="checkbox"/>
Einliegerwohnung	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkflächenanzahl	1

Parkplatztyp

Garage

437.000 € * Kaufpreis

* Provision für Käufer 3,57 % Erfolgshonorar vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.

Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Öl
Energieausweis	<input checked="" type="checkbox"/>
Energieausweistyp	Energieverbrauchskennwert
Energieverbrauchskennwert	71.7 kWh/m ² a
Energieeffizienzklasse	B

Adresse

61273 Wehrheim



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger Feldrandlage von Wehrheim-Friedrichsthal auf einem schönen Grundstück und hat eine Gesamtwohnfläche von rund 165 m², verteilt auf zwei Wohneinheiten.

Die 3 Zimmer-Erdgeschosswohnung besticht durch ca. 100 qm Wohnfläche.

Über den Flur gelangen Sie in den großzügigen Wohn-Essbereich inklusive Wintergarten und Terrasse. Das Highlight ist der große Garten mit einem separaten Bereich zum anpflanzen von Gemüse. Dieser Garten ist ein wahrer Traum für Naturliebhaber, stetig gepflegt und mit ganz viel Liebe gestaltet. Vom Essbereich gelangen Sie in die Küche, die mit einer weißen Einbauküche im Landhausstil ausgestattet ist.

Ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Gäste- oder Arbeitszimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Gäste-WC und das Tageslicht Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Die Wohnung im Dachgeschoss umfasst ebenfalls 3 Zimmer, darunter ein gemütlicher Wohn-Essbereich mit Zugang zur Loggia.

An den Essbereich angrenzend finden Sie einen zusätzlichen Abstellraum, der Ihnen reichlich Stauraum verschafft.

Des Weiteren gibt es zwei Schlafräume, in denen Sie Ihre ganz persönlichen Wohnideen verwirklichen können.

Das Tageslichtbad ist mit einer Wanne, WC und Waschbecken ausgestattet und bietet Ihnen die Möglichkeit, den Abend mit einem Entspannungsbad ausklingen zu lassen.

Im Keller des Hauses befinden sich zwei kompakte Kellerräume, eine große Waschküche mit separatem Ausgang in den Garten sowie der Heizungskeller mit Öl-Zentralheizung von 2014.

Ausstattung

- Fußböden: Fliesen, Teppich
 - Holzfenster
 - Rolläden
 - zwei Einbauküchen
 - Gäste-WC (EG)
 - Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche (EG)
 - Tageslicht-Badezimmer mit Wanne (DG)
 - Loggia
 - Terasse (S)
 - Wintergarten
 - Regenrinne erneuert (2021)
 - Regenrinne Wintergarten erneuert (2023)
 - Wasserrohre (2021)
 - Öl-Zentralheizung (2002)
 - Garage mit Sektionaltor
 - Gartenhaus
 - Brunnen (Zisterne)
 - Teich
-

Lage

Diese Immobilie liegt direkt am Feldrand von Wehrheim-Friedrichthal und lässt Urlaubsfeeling aufkommen.

Die Gemeinde Wehrheim besteht aus den Ortsteilen Wehrheim, Obernhain, Pfaffenwiesbach und Friedrichthal 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.

KG Grundriss

Kellergeschoss



EG Grundriss

Erdgeschoss



DG Grundriss

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



Gästezimmer



Wohnzimmer DG

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