



Objekt 4-24-020

RESERVIERT! Wehrheim- Pfaffenwiesbach: Platz zur Selbstverwirklichung - Ihr Familienheim wartet!

Baujahr	ca. 1800, Anbau 1967
Wohnfläche	ca. 163 m ²
Nutzfläche	ca. 128 m ²
Zimmer	5
Energieausweis	-B- 242,8 kWh/(m ² a); Öl



Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß
Agentur Hochtaunus-Nord
Bahnhofstr 2
61273 Wehrheim

 0611/364-86906

 hochtaunus@naspaimmobilen.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1800
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Gepflegt
Letzte Renovierung	2014
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Wohnfläche	ca. 106 m ²
Grundstücksfläche	ca. 390 m ²
Nutzfläche	64 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Gäste-WC	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkflächenanzahl	1
Parkplatztyp	Garage

365.000 € * Kaufpreis

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

Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Öl
Energieausweis	<input checked="" type="checkbox"/>
Energieausweistyp	Endenergiebedarf
Energieverbrauchskennwert	242,8 kWh/m ² a
Energieeffizienzklasse	G

Adresse

61273 Wehrheim



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich im malerischen Ortskern von Wehrheim-Pfaffenwiesbach und bietet Ihnen mit einer großzügigen Gesamtwohnfläche von ca. 164 m² ausreichend Platz für die ganze Familie.

Die durchdachte Raumaufteilung und der moderne Kaminofen im Wohn- und Essbereich schaffen eine einladende Atmosphäre, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Über den einladenden Eingangsbereich gelangen Sie in den geräumigen Wohnbereich, der mit einer gemütlichen Kaminecke ausgestattet ist – perfekt für kuschelige Abende. Die große Wohnküche mit Essecke bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Runden.

Von der Küche aus haben Sie Zugang zum Heizungsraum sowie zu einem praktischen Tageslicht-Duschbad, das auch als Gäste-WC genutzt werden kann.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige Zimmeraufteilung.

Zwei helle und gepflegte Zimmer bieten Ihnen die Freiheit, diese individuell als Schlafzimmer und Kinderzimmer zu gestalten.

Das derzeitige Eltern-Schlafzimmer führt Sie in ein Badezimmer, das Sie mit einem modernen Wellnessambiente empfängt.

Hier erwarten Sie eine elegante Badewanne und eine Dusche, die für höchsten Wohlfühlkomfort sorgen.

Ein zusätzliches Zimmer kann ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Von hier aus gelangen Sie in den ausgebauten Dachboden, der viel Platz für ein separates Zimmer für Jugendliche oder als Hobbyraum bietet.

Gestalten Sie diesen Raum ganz nach Ihren Wünschen – ob als Yogazimmer, Spielzimmer für die Kinder oder als ruhiger Arbeitsbereich.

Das Highlight des Hauses: Der große Hof mit Scheune und Garage bietet Ihnen ausreichend Platz im Außenbereich und ermöglicht ein Leben voller Spiel und Spaß im Sommer. Hier steht unvergesslichen Hofpartys nichts im Wege!

Ausstattung

- Fußböden: Parkett, Steinfliesen, Laminat, Fliesen
 - Doppeltverglaste Fenster, teilweise Holzfenster 1982, Dachgeschoss Kunststofffenster 2016
 - teilw. Rolläden
 - großer Wohnraum mit Kaminofen
 - Einbauküche
 - Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche (2004)
 - Duschbad EG (2014)
 - Balkon (W)
 - Waschkeller
 - Öl-Zentralheizung 1987
 - Dach (2014 gedämmt)
 - Garage
 - Hof mit PKW-Stellplatz
 - Scheune
-

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Ortslage von Wehrheim-Pfaffenwiesbach.

Pfaffenwiesbach liegt in unmittelbarer Nähe zum Naturpark Hochtaunus.

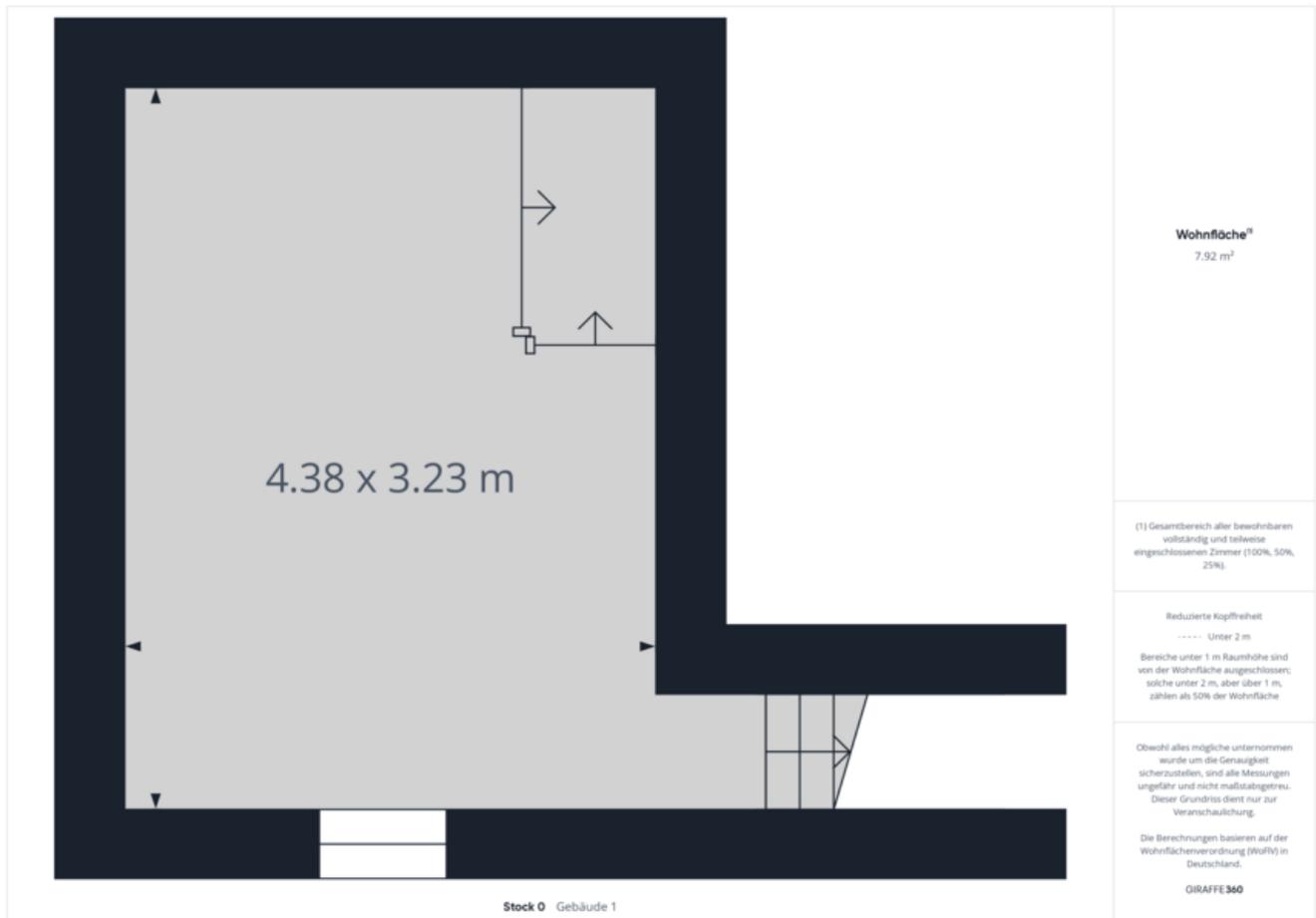
Vor Ort gibt es einen Kindergarten und eine Bushaltestelle ist quasi vor der Haustür.

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.

Grundriss Keller



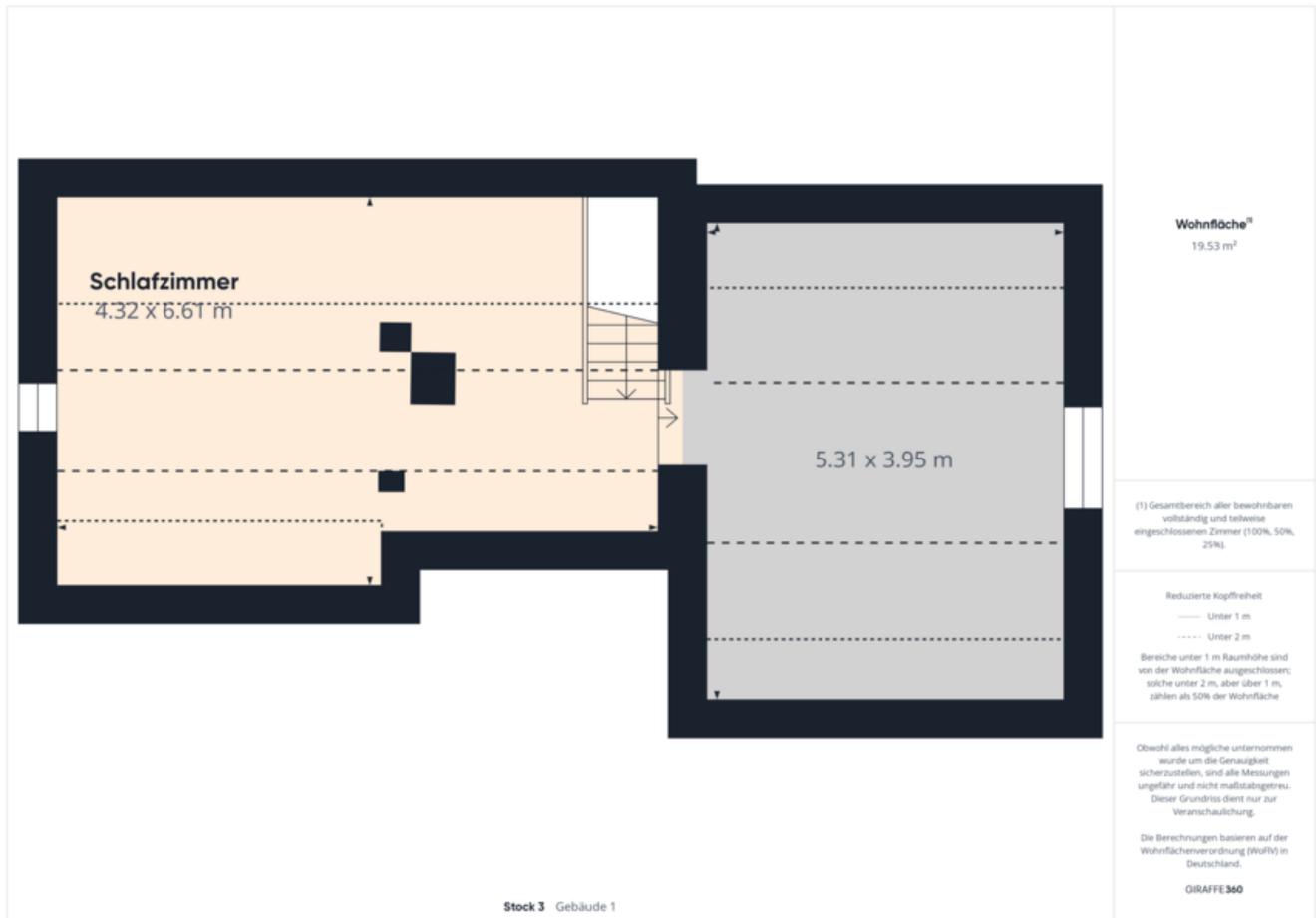
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss





Schlafzimmer



Badezimmer



Dachstudio

Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß
Agentur Hochtaunus-Nord
Bahnhofstr 2
61273 Wehrheim

☎ 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, Bahnhofstr 2, 61273, Wehrheim
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: Naspä Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Bahnhofstr 2, 61273 Wehrheim, 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:
Naspä Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Bahnhofstr 2, 61273 Wehrheim, 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