



Objekt 4-25-007

## Wehrheim-Obernhain: EFH mit Einliegerwohnung

<b>Baujahr ca.</b>	1970
<b>Zimmer</b>	6
<b>Wohnfläche ca.</b>	168 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	764 m <sup>2</sup>
<b>Energieausweis</b>	-B-247,7 kWh/(m <sup>2</sup> a);



### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Bahnhofstr 2  
61273 Wehrheim

 0611/364-86906

 hochtaunus@naspaimmobilien.de





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Keine Angabe
<b>Baujahr</b>	ca. 1970
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2021
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	7
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 168 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 764 m <sup>2</sup>
<b>Einliegerwohnung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

**427.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Gas
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	247.7 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	G

## Adresse

61273 Wehrheim



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Dieses hübsche Fertighaus der Marke Streif mit separater 2-Zimmer Wohnung liegt in beliebter Wohnlage von Wehrheim-Obernhain.

Mit einer großzügigen Wohn-Nutzfläche von ca. 218m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien und Paare.

Die ruhige Lage in einer Sackgasse sorgt für Privatsphäre und eine angenehme Lebensqualität. Hier können Sie die Hektik des Alltags hinter sich lassen und in aller Ruhe entspannen.

Das Haus ist in zwei separate Wohnungen aufgeteilt. Im Erdgeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit einem großzügigen Wohnbereich, einem Schlafzimmer und einem Wellness-Badezimmer mit Eckbadewanne. Die Küche wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt, Anschlüsse für eine Küchenzeile sind jedoch vorhanden. Die Wohnung verfügt über eine eigene, überdachte Terrasse, die auch an regnerischen Tagen zum Verweilen einlädt. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Diese Wohnung eignet sich ideal zur Vermietung oder Selbstnutzung.

Im Obergeschoss erwartet Sie die Hauptwohnung mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück der Immobilie bildet. Die angrenzende Küche bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Terrasse, die einen gemütlichen Rückzugsort bietet. Das große Schlafzimmer ist eine Ruheoase, während ein weiteres geräumiges Zimmer als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Ein Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche rundet das Angebot ab.

Das Haus verfügt zudem über eine Garage mit überdachtem Carport, der ausreichend Platz für Ihren PKW bietet und ihn vor Witterungseinflüssen schützt.

## Ausstattung

- Fußböden: Parkett, Fliesen, PVC
  - Fenster: doppelverglaste Holzfenster, Kunststofffenster im Wohnzimmer OG. (2022)
  - Eingangstür (2021)
  - Rolläden
  - Einbauküche
  - Tageslicht-Badezimmer mit Wanne (EG)
  - Tageslicht-Duschbad (OG)
  - Garten
  - Kellerraum/ Keller massiv
  - Garage und Carport
  - Terrasse (S)
  - Gas-Zentralheizung (1992)
-

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Obernain von Wehrheim.

Wehrheim-Obernain ist eine charmante und idyllische Gemeinde im Hochtaunuskreis in Hessen, die sich durch ihre naturnahe Lage und hohe Lebensqualität auszeichnet. Eingebettet in die sanften Hügel des Taunus, bietet Obernain eine malerische Umgebung, die sowohl Ruhe als auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und aktive Familien bereithält.

Die Gemeinde ist von einer reizvollen Landschaft geprägt, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren einlädt. Die umliegenden Wälder und Wiesen bieten nicht nur Erholung, sondern auch einen idealen Ort für Kinder zum Spielen und Entdecken.

Trotz der ländlichen Idylle ist Obernain gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nahegelegene Stadt Wehrheim sowie die größeren Städte Bad Homburg und Frankfurt am Main sind schnell erreichbar, was Pendlern eine bequeme Anbindung an Arbeitsplätze und städtische Annehmlichkeiten ermöglicht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs leicht zugänglich sind.

# Immografik Grundriss EG.pdf

## Erdgeschoss



Expositplan, nicht maßstäblich

# Immografik Grundriss OG.pdf

Obergeschoss





**Badezimmer EG.jpg**



Zimmer Küche EG.jpg



Garten.jpg



**überdachte Terasse EG.jpg**

---

## 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

