



Objekt 4-25-015

## Wehrheim: Wohlfühl-Bungalow mit großem Garten - ein seltenes Angebot!

<b>Baujahr ca.</b>	1969
<b>Grundstücksfläche</b>	594 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca.</b>	111m <sup>2</sup> +67 UG
<b>Zimmer</b>	3+2
<b>Energieausweis</b>	-V- 182,7 kWh/(m <sup>2</sup> a); Strom-Mix



### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Bahnhofstr 2  
61273 Wehrheim

 0611/364-86906

 hochtaunus@naspaimmobilien.de





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1969
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	5
<b>Etagenanzahl</b>	1
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 168 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 534 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	66 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	2
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**465.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Strom
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	182.7 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F

## Adresse

61273 Wehrheim



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

# DIE IMMOBILIE

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1969 bietet ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss sowie ca. 69 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Hobbyräume im Untergeschoss. Die zeitlose Architektur, der großzügige Grundriss und der liebevoll angelegte Garten machen diese Immobilie zu einem wahren Wohlfühlort.

Highlights:

- Wohnen auf einer Ebene
- Helles Wohnzimmer mit offener Dachkonstruktion
- Zugang zur Süd-/West-Terrasse
- Küche mit Einbauküche, angrenzendem Essbereich und Balkon
- Zwei Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Wanne & Dusche
- Untergeschoss mit zwei großen Wohnräumen, Duschbad, Küche, Waschküche und Vorrat
- Doppelgarage und zusätzliche Stellplätze
- Ruhige Lage mit guter Infrastruktur

Genießen Sie sonnige Stunden im idyllischen Garten, entspannte Abende auf der Terrasse und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch den großzügigen Zuschnitt.

Mit behutsamer Modernisierung entsteht hier Ihr ganz persönliches Wohnparadies.

Jetzt besichtigen und verlieben!

## Ausstattung

- Fußböden: Fliesen, Parkett, Teppich, Linoleum
  - Fenster: Holzfenster, doppelverglasst
  - Rollläden manuell
  - Einbauküche
  - Duschbad
  - Badezimmer mit Wanne & Dusche
  - Duschbad UG
  - Einbauküche UG
  - Elektroheizung
  - Balkon (O)
  - Terrasse (S/W)
  - Doppelgarage
-

## Lage

Diese Immobilie liegt direkt in Wehrheim, in der Nähe des Bahnhofs.

Wehrheim im Taunus, etwa 30 Kilometer nordwestlich von Frankfurt, ist eine ruhige Stadt mit guter Anbindung an die Autobahnen. Zur Anschlussstelle Friedberg/Friedrichsdorf der Autobahn A5 Frankfurt – Kassel, sind es etwa 8 km, zur Abfahrt Oberursel der A661 Frankfurt - Bad Homburg v.d.H. sind es etwa 10 km.

Im öffentlichen Nahverkehr bestehen direkte Verbindungen nach Frankfurt und Bad Homburg v.d.H. über die Taunusbahn. Zum Flughafen Frankfurt sind es ca. 35 km. Die Stadt bietet eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen. Eingebettet in die natürliche Schönheit des Taunus, bietet Wehrheim zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und entspannende Momente in der Natur. Familien werden das Freibad in heißen Sommern zu schätzen wissen. Der Freizeitpark Lochmühle sowie der Hessenpark bieten weitere Ausflugsmöglichkeiten für Familien. Zudem bietet die Gemeinde zwei Sportstätten.

Der historische Stadtkern spiegelt die reiche Geschichte wider, ergänzt durch lokale Veranstaltungen und kulturelle Einrichtungen. Wehrheim profitiert von einer stabilen Wirtschaft und ist ein attraktiver Wohnort in der Nähe von Frankfurt. Der lokale Immobilienmarkt bietet eine Vielfalt von Wohnmöglichkeiten, von traditionellen Häusern bis zu modernen Wohnanlagen.

# Grundriss EG

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Grundriss UG

Kellergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



## Flur



## Schlafzimmer



**Schlafzimmer 2**



## Badezimmer

## 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