Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Luxus und Einzigartigkeit vereint: Designervilla mit Fernblick, Pool, Whirlpool und Garage

CODE DU BIEN: 25141019

PRIX D'ACHAT: 2.200.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 273 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.028 m^2

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141019
Surface habitable	ca. 273 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2018
Place de stationnement	5 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	2.200.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 121 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	02.07.2030
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	28.62 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

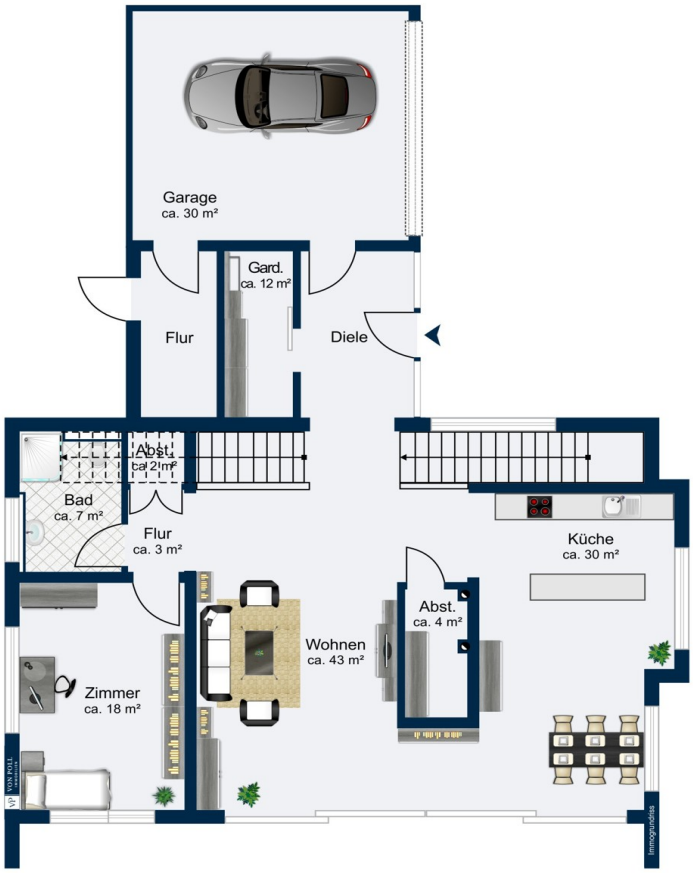
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

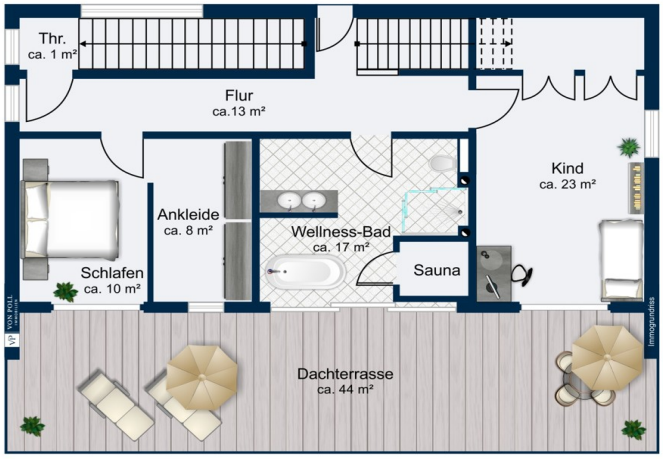
Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

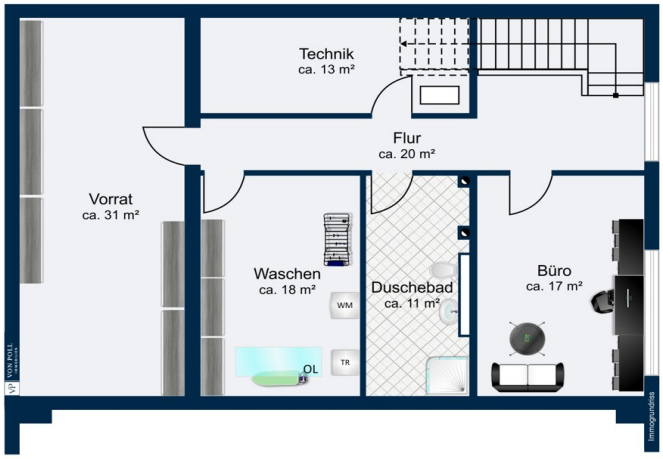
Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Plans d'étage




Thr.
ca. 1 m²
Flur
ca.13 m²
Kind
ca. 23 m²
Ankleide
ca. 8 m²
Wellness-Bad
ca. 17 m²
Schlafen
ca. 10 m²
Sauna
Dachterrasse
ca. 44 m²



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Une première impression

Luxuriös, einzigartig und höchst energieeffizient: Attribute, die diese Immobilie treffend beschreiben. Schon die imposante Zufahrt und die außergewöhnliche Architektur lassen erahnen, dass hier ein Premiumanwesen mit all seinen Highlights angeboten wird. Diese Ausstattung lässt keine Wünsche offen.

Beim Betreten der Immobilie bekommt man einen ersten Eindruck von deren Wertigkeit. Der offene Wohn-Essbereich mit den bodentiefen Fensterelementen ist lichtdurchflutet. Von hier hat man Zugang zur Terrasse mit Beschattung, Außenküche und Blick in den gepflegten Garten sowie freie Fernsicht in die Taunusnatur. Eine atemberaubende Kulisse.

Die offene Luxus-Einbauküche mit großer Kochinsel beinhaltet hochwertigste Kühl- und Kochgeräte, sowie einen Weinkühlschrank, Quooker, Wärmeschublade, Vakuumierer und lässt Gourmetherzen höher schlagen. Auch gesellige Kochabende mit Familie und Freunden werden hier zum besonderen Erlebnis.

Großformatige italienische Feinsteinzeugfliesen in Kombination mit aufwändigen Betonwandarbeiten in trendiger Metalloptik prägen hier das einzigartige Erscheinungsbild und tragen zusammen mit der komfortablen Deckenhöhe zu einem höchst anspruchsvollen Wohnambiente bei.

Ergänzt wird diese Etage mit deckenhohen Türen durch ein weiteres Zimmer, das aktuell als Büro genutzt wird, ein Duschbad und einen geräumigen Garderobenbereich sowie den Zugang zur Garage.

Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer mit Ankleide, das Kinderzimmer und das Wellnessbad mit Sauna, bodengleicher Dusche und freistehender Wanne, allesamt mit Zugang auf den großen Balkon und spektakulärem Fernblick.
Hier kann ein weiterer Balkon über der Garage genutzt werden.

Das Untergeschoss bietet ein Büro/Gästezimmer,
(ist aufgrund des wohnlich ausgebauten Zustandes in unserer Wohnflächenangabe enthalten, offiziell hingegen Nutzfläche), sowie einen sehr geschmackvollen, wohnlich ausgebauten Flurbereich, ein hochwertiges Duschbad und einen umfänglich ausgestatteten Fitnessraum. Duschbad und Fitnessraum erhalten Tageslicht durch Oberlichter, also durch in den Boden eingelassene Glaselemente in dem

darüberliegenden Wohnzimmer.
Im Nutzflächenareal stehen des weiteren der Technikraum/ Hauswirtschaftsraum und ein Kellerraum zur Verfügung.

Die A+ Immobilie verfügt über Fußbodenheizung, zwei Luftwasser-Wärmepumpen, (eine davon für die Poolanlage) sowie leistungsstarke Photovoltaikanlagen mit Speicher.

Das Anwesen bietet durch die gelungene, aufeinander abgestimmte Stilgebung im Innen- wie auch im Außenbereich die perfekte Symbiose.

Auch im wunderbar angelegten Garten mit Kunstrasen und exklusiver Bepflanzung setzt sich die gelungene Architektur auf beeindruckende Weise fort. Auf der großen Terrasse, mit Pergola und seitlicher Beschattung befindet sich eine Außenküche, die höchsten Ansprüchen gerecht wird und keine kulinarischen Wünsche offen lässt.

Ein 6 x 3 Meter großer und 1.55 Meter tiefer Edelstahlpool, ausgestattet mit neuester Technik und per App steuerbar, der durch eine Wärmepumpe beheizt wird und sich vollständig schließen lässt, bietet zusammen mit einem großen Whirlpool und einer Außendusche die perfekte Outdoor - Wohlfühloase.
Uneinsehbar genießt man hier maximale Privatsphäre, gekrönt von einem sensationellen Fernblick.
- Urlaubsfeeling pur -

Ein von außen zugänglicher, beheizbarer Abstellraum und ein Gerätehaus vervollständigen den Außenbereich, welcher mit einem Kamerasystem ausgestattet ist.
Dieses Anwesen überrascht ohnehin mit vielen einfallsreichen Details: So beinhaltet die Doppelgarage zusätzlich auch Bar und Froster, perfekt für Gartenfeste!
Zwei Ladesäulen und weitere Stellplätze in der großen Einfahrt bieten beste Voraussetzungen für den Fuhrpark.

Gerne stellen wir Ihnen dieses Juwel in einer Besichtigung persönlich vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Détails des commodités

- A+ Haus
- 2 Luft-Wärmepumpen 15,5 kWPeak
- 2 Photovoltaikanlagen mit Speicher und 2 Wallboxen
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Prefa Alu-Hausverkleidung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Alarmanlage mit Kamerasystem
- Glasfaseranschluss
- Luxuseinbauküche mit Markengeräten
- Dry Ager Fleischveredelung
- Einbauschränke im gesamten Haus
- Italienische Feinsteinzeug Bodenplatten
- Exklusive Wandbearbeitung z.B. im Essbereich
- Heimkino
- Privater Wellnessbereich mit Sauna im Obergeschoss
- Insgesamt drei Bäder
- Fitnessstudio im Untergeschoss
- Edelstahlpool 6x3 Meter, 1.55 Meter tief mit separater Wärmepumpe, schiebbaren Abdeckelementen und App-Steuerung
- Whirlpool
- Außendusche
- Kunstrasen für Allergiker
- Sonderanfertigung Außenküche
- Gartenbewässerung
- Terrasse und Balkon
- Pergola mit Seitenbeschattung
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Mehrere Außenstellplätze
- Großzügige Zufahrt

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Wehrheim ist die nächstgelegene Hochtaunusgemeinde nach der Saalburg, nur circa 10km von Bad Homburg und circa 25km von der Rhein-Main-Metropole Frankfurt entfernt.

Wehrheim gliedert sich in die vier Ortsteile Wehrheim, Obernhain, Pfaffenwiesbach und Friedrichsthal. Nachbarorte sind Bad Homburg, Usingen, Neu-Anspach und Rosbach. Trotz seiner idyllischen Lage am Nordhang des Taunuskamms verfügt Wehrheim durch seine Nähe zur A5 und A661 sowie durch zwei Taunusbahn-Haltestellen über eine schnelle Anbindung in alle Himmelsrichtungen.
Wehrheims Infrastruktur lässt, nicht zuletzt durch die überaus gelungene Neugestaltung der Wehrheimer Mitte, keine Wünsche offen. Attraktive Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und eine Grundschule gibt es vor Ort. Überregional bekannte Ausflugsziele wie beispielsweise Saalburg, Lochmühle und Hessenpark befinden sich in der unmittelbaren Nähe.

Der Ortsteil Pfaffenwiesbach grenzt an den zentralen Ortsteil Wehrheim und bietet gleichzeitig eine optimale, direkte Anbindung an das Zentrum von Usingen mit all seinen schulischen Angeboen und Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Wander- und Fahrradwege führen an Pfaffenwiesbach vorbei.

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.7.2030.
Endenergiebedarf beträgt 28.62 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com