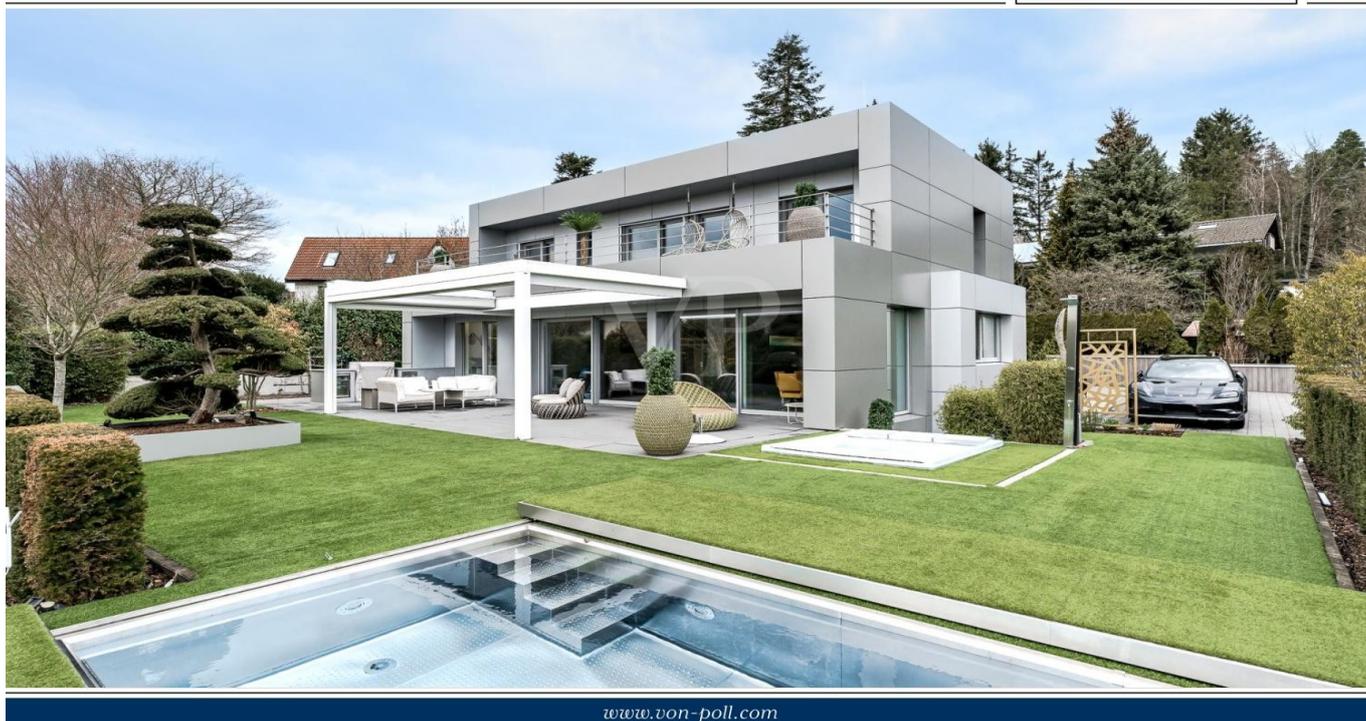


Wehrheim – Pfaffenwiesbach

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

CODICE OGGETTO: 25141019



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 273 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.028 m²

CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO | 25141019 |
| Superficie netta | ca. 273 m ² |
| Vani | 5 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 2018 |
| Garage/Posto auto | 5 x superficie libera, 2 x Garage |

| | |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto | 2.200.000 EUR |
| Casa | Villa |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Come nuovo |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 121 m ² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Dati energetici

| | | | |
|---|--------------------------------------|---|----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento | Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico | 28.62 kWh/m ² a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 02.07.2030 | Classe di efficienza energetica | A+ |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2018 |

CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La proprietà



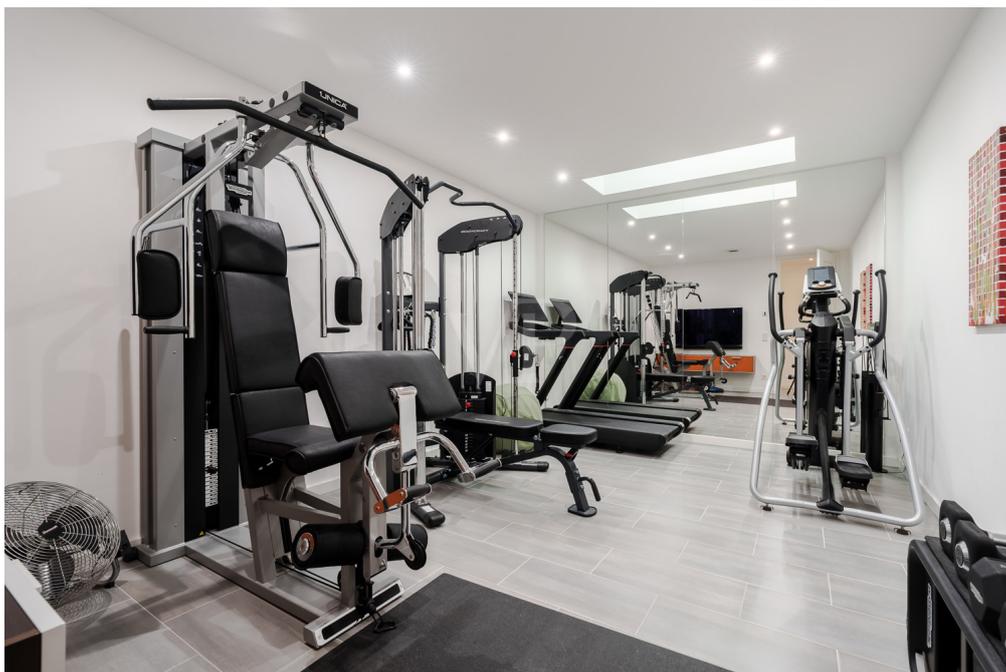
CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

La proprietà



Ihre Immobilienspezialisten

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

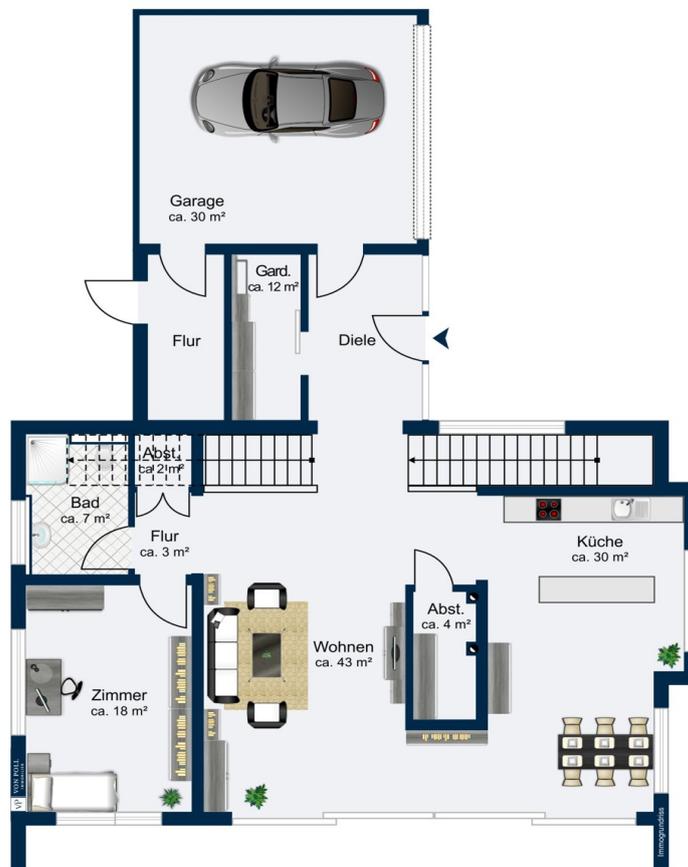
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

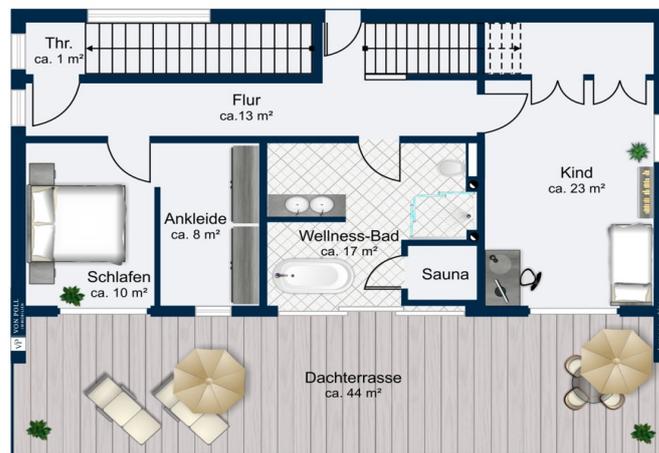
Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

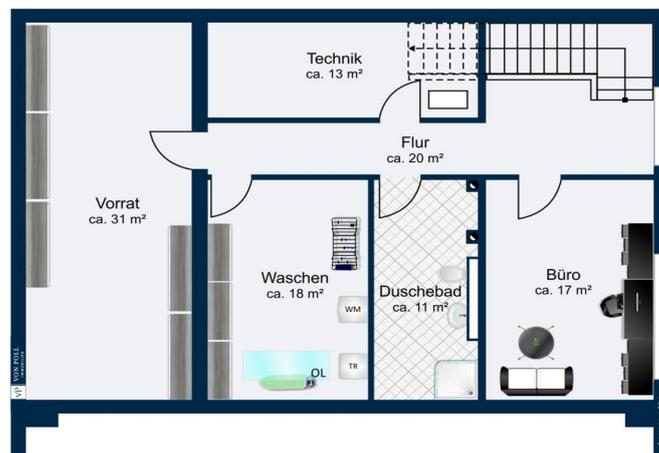
Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Tutto sulla posizione

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 Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Wander- und Fahrradwege führen an Pfaffenwiesbach vorbei.

CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25141019 - 61273 Wehrheim – Pfaffenwiesbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com