Immoexplore

EXPOSÉ

Platzwunder mit drei Einheiten

Wiesenau 76
61273 Wehrheim

EIN OBJEKT, UNZÄHLIGE MÖGLICHKEITEN:

3 Einheiten in einer Immobilie

ALTBAU TRIFFT NEUBAU:

Das ursprünglich 1978 errichtete Wohnhaus wurde 2010 komplett umkonzipert

RUHE TRIFFT AUF INFRASTRUKTUR:

Eine Mischung aus Zentrumsnähe und naturnaher Umgebung

EINE IMMOBILIE UNZÄHLIGE MÖGLICHKEITEN

Das 1978 urpsrünglich als Bungalow errichtete Wohnhaus wurde 2010 komplett neu konzipiert. Durch umfangreiche Umbaumaßnahmen ist aus einem gemütlichen Häuschen ein wahres Anwesen entstanden. Gauben im Dachgeschoss, ein ausgebauter Keller, ein Anbau ans Haupthaus mit Öffnung des Wohnbereiches, eine riesige Terasse mit zusätzlicher Dachterasse im Dachgeschoss, sowie eine seperate Einheit mit eigenem Eingang, zwei Zimmern, Küche, Bad, sind nur einige der Highlights, die dieses Schmuckstück zu bieten hat. Die damalige Ölheizung wurde 20xx durch eine Gasheizung ausgetauscht, der Großteil der Fenster stammt aus dem Jahr 2020, in jeder Einheit befindet sich eine eigene Küche und ein Tageslichtbad. Nicht zuvergessen die Zentrumsnahe Lage mit fantastischer Infrastruktur und fußläufiger Nähe zum Bahnhof, mit direkter Anbindung nach Bad Homburg und Frankfurt am Main.

Die Eckdaten der Immobilie:

- voll unterkellert
- Baujahr 1978 und 2010
- 680 m² Grundstück
- 125 m² Wohnfläche
- knapp 320 m² Gesamtfläche

Die Highlights für Sie zusammengefasst:

- 4 Küchen
- 5 Badezimmer
- Heizung aus
- Fenster aus 2020
- 3 seperate Eingänge
- Dachterasse
- großer überdachter Balkon im Erdgeschoss
- weiteres Ausbaupotenzial im Keller
- Zentrumsnähe am Feldrand
- fußläufig zum Bahnhof

Mehrgenerationen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Dieses bezaubernde Objekt mit großem Grundstück und riesiger Nutzfläche befindet sich in einer der beliebtesten Lagen der “Wehrheimer Mitte”. Ein Haus mit drei Eingängen und jeder Menge Nutzugs-möglichkeiten - eine absolute Seltenheit! Im Haupthaus werden Sie von einem kleinen Windfang empfangen, wo Schuhe, Kinderwägen, etc. ihren Platz finden. Vom Flurbereich gelangen Sie in die geräumige Küche mit direktem Zugang zum herausragenden Wohn- und Essbereich. Der Wohnbereich ist durch den nachträglichen Anbau in zwei ebenen unetrteilt und bietet jede Menge Platz für die ganze Familie.

Das absolute Highlight im Erdgeschoss bildet die riesige überdachte Terasse, die zum Entspannen und Verweilen mit Freunden und Familie einlädt. Das Erdgeschoss bietet zwei weitere Zimmer und ein geräumiges Tageslichtbad mit Dusche, das ebenfalls durch einen kleinen Flur getrennt ist. Über das Treppenhaus gelangen Sie in den Keller mit zusätzlichem Bad, Gäste- oder Abstellzimmer und dem Heizungsraum, mit neuer Gasheizung aus 20xx. Das Obergeschoss wurde bisher für die Eltern der Eigentümer genutzt. Auf einer Fläche von ca. 55 m² wurde hier ein eigenes kleines Reich mit Küche, Tageslichtbad,

Kaufpreis: 680.000 € *

*zzgl. 3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt.

gemütlichem Wohn- und Essbereich sowei einem Schlafzimmer geschaffen.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen wurde der Keller in zwei Bereiche unterteilt, wodurch auch hier eine separate Einheit mit knapp 90 m² und einer Deckenhöhe von 2,25m entstanden ist. Denkbar wäre es die Räumlichkeiten für weitere Familienmitglieder oder auch als Gewerbe zu nutzen, da sich hier ebenfalls ein Tageslichtbad mit Wanne, eine Küche und zwei Räume befinden. Die Fläche kann sogar noch erweitert werden, da zwei weitere Räume, daruter ein Bad, aktuell durch eine Wand geschlossen sind.

Im Bereich des Anbaus ist die dritte. Einheit mit eigenem Eingang, zwei Zimmern, Küche und Tageslichtbad mit Whirlpoolwanne entstanden. Als Highlights dieser Wohneinheit sind die Fußbodenheizung und das moderne Lichterkonzept hervorzuheben.

Der großzügige Garten mit ausreichend Grünfläche eignet sich optimal als Ruheoase oder auch Spielmöglichkeiten für Kinder. Trotz Nähe zum fußläufigen Bahnhof, befindet sich das Objekt in absolut ruhiger Lage in einem sehr familienfreundlichen Umfeld, nahe dem berühmten Rodelberg, an dem auch das jährliche Drachenfest sattfindet.

IMPRESSIONEN
HAUPTHAUS – ERDGESCHOSS

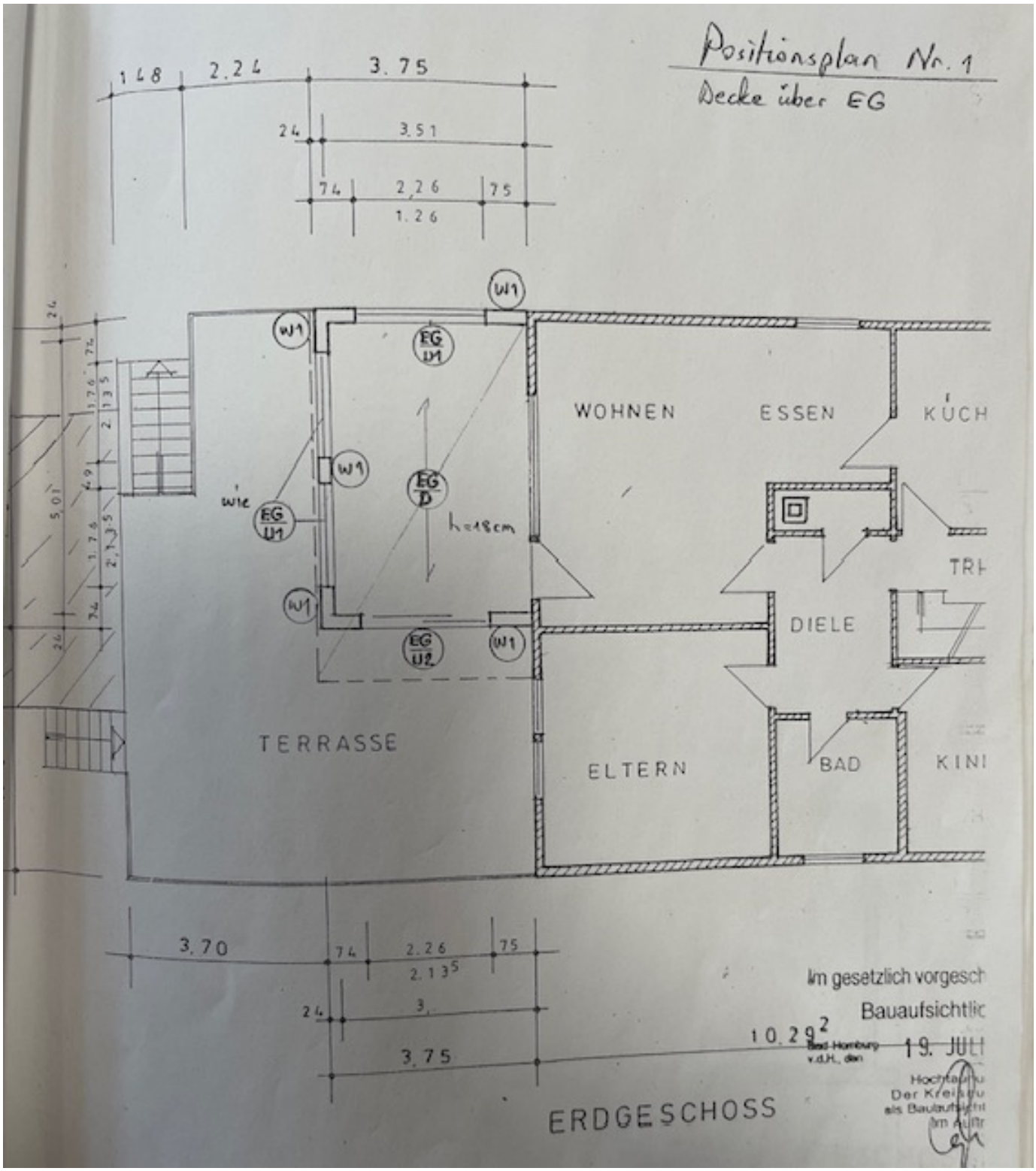
IMPRESSIONEN
HAUPTHAUS – DACHGESCHOSS

IMPRESSIONEN
HAUPTHAUS – ERDGESCHOSS

IMPRESSIONEN
HAUPTHAUS – ERDGESCHOSS

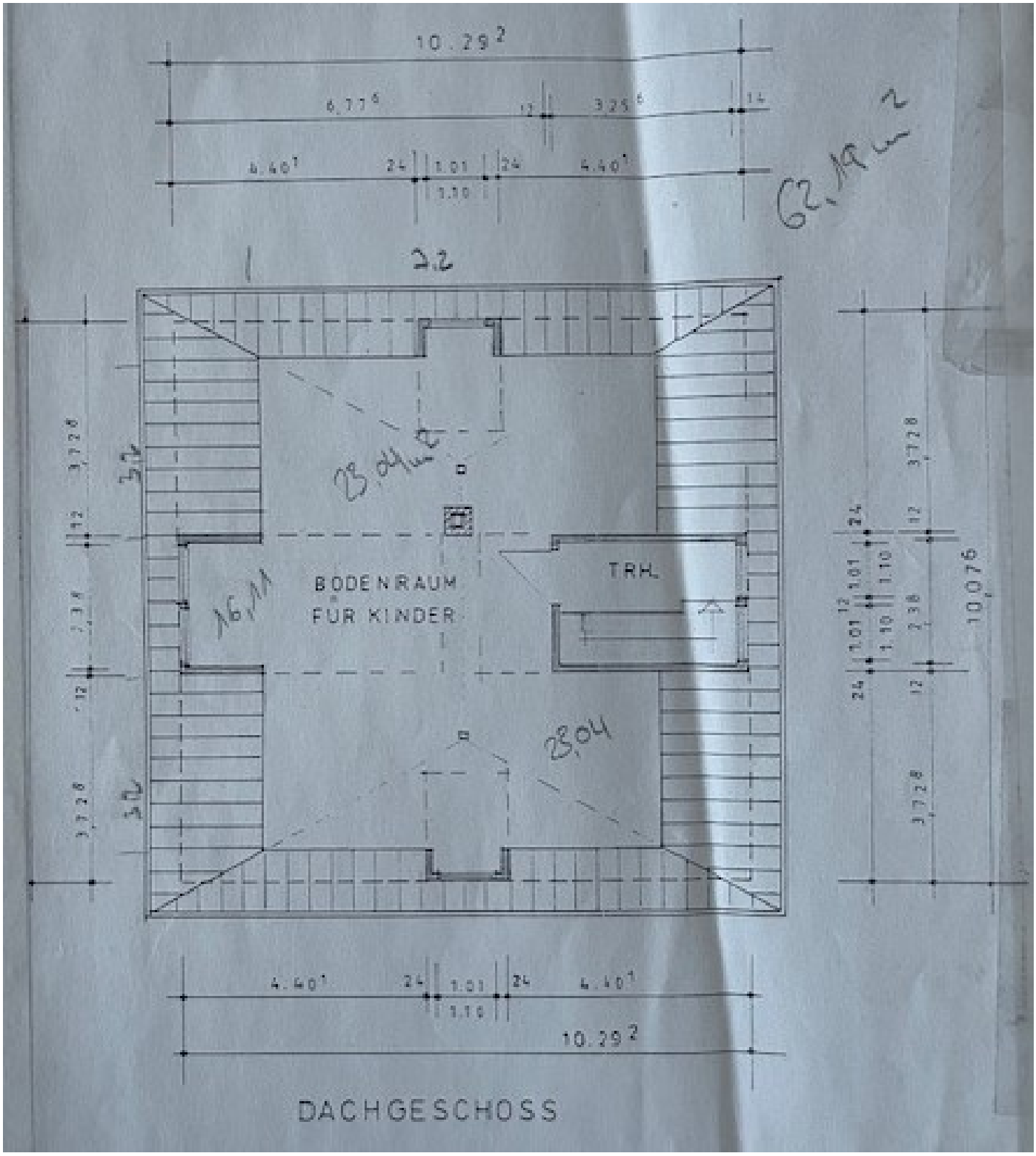
GRUNDRISS

Erdgeschoss



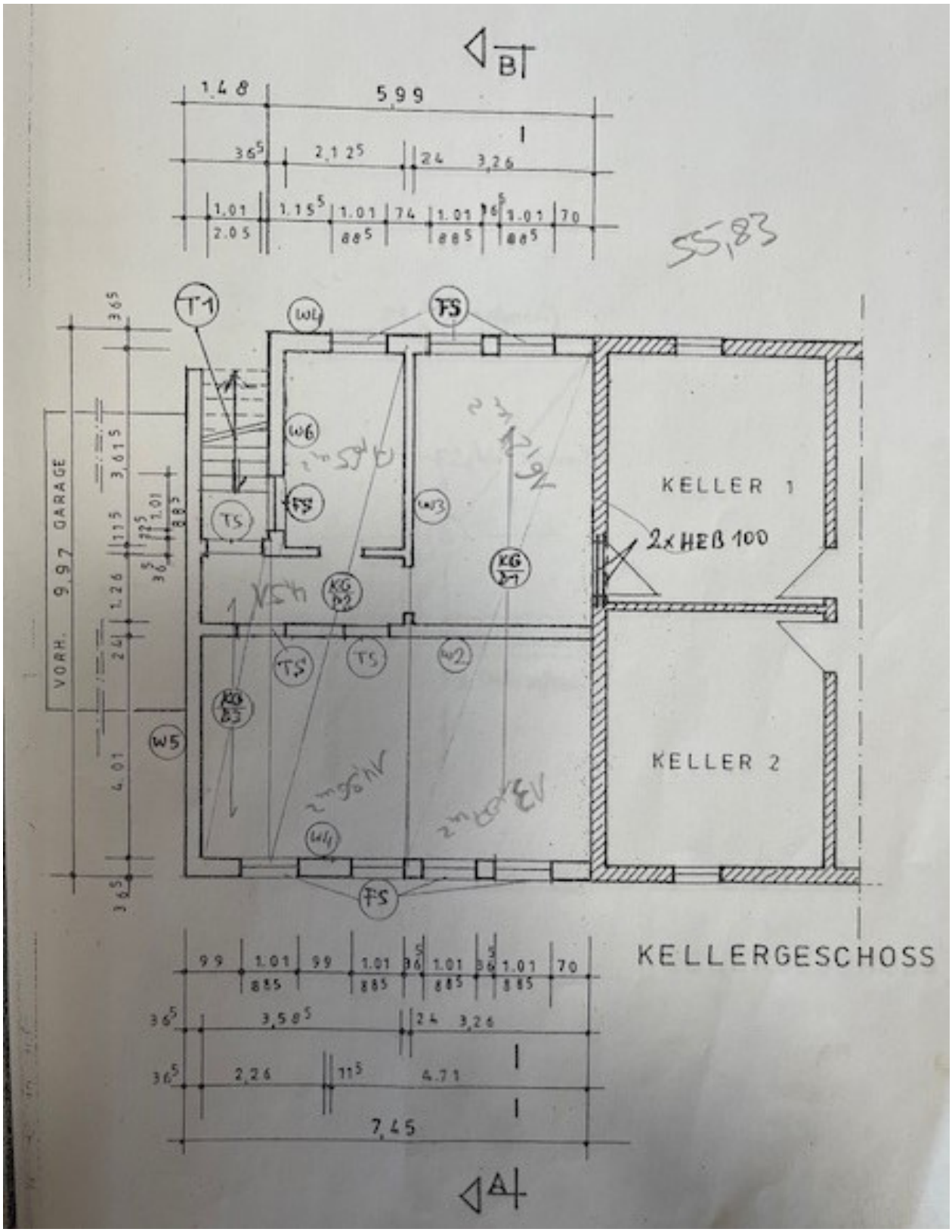
GRUNDRISSE

Obergeschoss



GRUNDRISSE

Einheit I



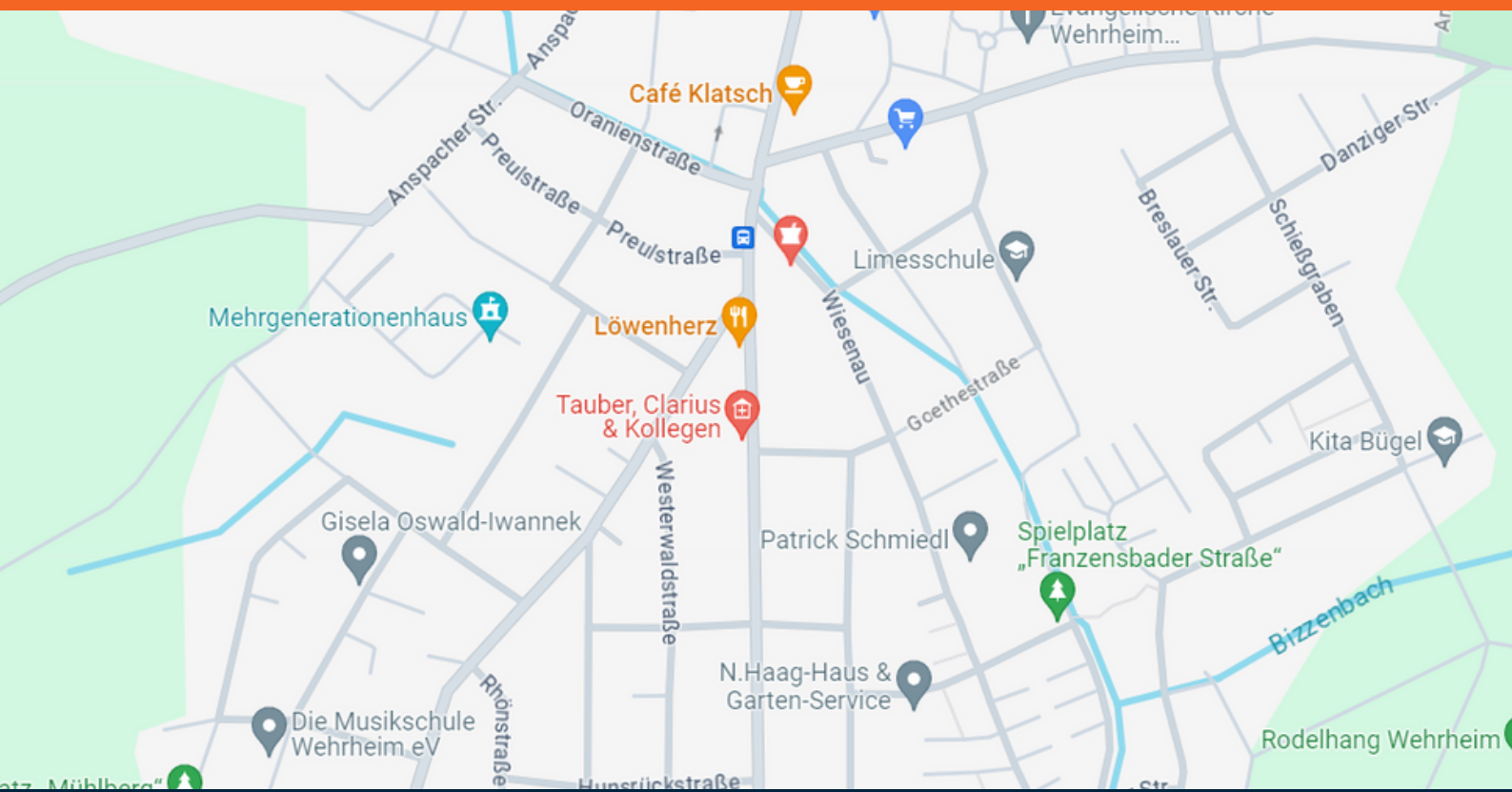
DIE LAGE

Willkommem im Apfelblütendorf

Am Nordhang des Taunus, in landschaftlich reizvoller Umgebung des Hochtaunuskreises, liegt das lieblevolle Apfelblütendorf Wehrheim mit seinen 9.800 Einwohnern.

Im gesunden Zusammenspiel zwischen Infrastruktur und gewachsenem Ortsbild, hat sich Wehrheim im Rahmen seiner Entwicklung einen kleinen, aber feinen historischen Ortskern mit alten Fachwerkhäusern erhalten. Daran angrenzend entstand vor wenigen Jahren die neue Wehrheimer Mitte, die mit ihren kleinen Lädchen und Cafés zum Bummeln und Verweilen einlädt. Supermärkte, ein Fitnessstudio, umfangreiche ärtzliche Versorgung, mehrere Kindergärten und eine Grundschule runden das ausgezeichnete infrastrukturelle Angebot im Ort ab. Diverse Spielplätze, Sportvereine und regelmäßige Veranstaltungen im ganzen Ort, gelten als beliebte Treffpunkte für alle Altersklassen. Auch Freizeittechnisch hat die Gemeinde so einiges zu bieten. Das im Bizzenbachtal gelegene Freibad und der Freizeitpark Lochmühle gelten, ebenso wie das in der Nähe gelegene Römerkastell Saalburg und der Hessenpark, im gesamten Rhein Main-Gebiet als Anziehungspunkt für Groß und Klein.

Mit direktem Zugang zur B456, liegt Wehrheim geografisch gesehen nur etwa 6 km von der Autobahn A5 und 10 km von der A661 entfernt. Die Gemeinde genießt die Vorzüge einer erstklassigen An-bindung an das öffentliche Verkehrsnetz, mit mehreren Buslinien in bequemer Fußreichweite. Zusätzlich ist Wehrheim durch die Taunusbahn mit Friedrichsdorf, Bad Homburg und Frankfurt verbunden. Dazu befindet sich die Implementierung der S Bahn S5 in Planung.



Hinweise

PROVISIONSHINWEIS
Die Provision für Käufer beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 3,57 % einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:
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.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die ImmoExplore GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

Ihr Ansprechpartner

HERZLICH WILLKOMMEN BEI ImmoExplore

Wir sind ein Team von Immobilienprofis, die sich leidenschaftlich dafür einsetzen, Ihre Immobilie erlebbar zu machen.

Bei Immo Explore geht es um weit mehr als nur den Kauf oder Verkauf von Immobilien, unsere Arbeit geht weit über die, eines gewöhnlichen Immobilienmaklers hinaus.

Unser Ziel ist es Ihnen ein ganzheitliches Erlebnis zu bieten, das auf Entdeckung, Beratung und Partnerschaft basiert. Unser hochqualifiziertes und engagiertes Team von Fachleuten ist darauf spezialisiert, Ihnen bei jedem Schritt Ihres Immobilienabenteuers zur Seite zu stehen.

Meine Kontaktdaten:

Katharina Murati
Usinger Straße 51
61267 Neu-Anspach
Tel. 06081 58 69 145
Mobil. 0151 - 548 25 239
katharina.murati@immo-explore.com