

Exposé

Doppelhaushälfte in Wehrheim

Ruhig wohnen & gut angebunden – Doppelhaushälfte mit Sonnenterrasse in Wehrheim/Obernhain



Objekt-Nr. OM-449553

Doppelhaushälfte

Verkauf: **579.000 €**

Ansprechpartner:
Mario Tirtschke

61273 Wehrheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	468,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	147,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	82,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in gehobener Wohnlage von Wehrheim-Obernain verbindet großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlich schönen Außenbereich.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, die sonnige Südterrasse mit überdachtem Loungebereich und gemauertem Außenkamin sowie die vielseitig nutzbaren Räume machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder Homeoffice.

Das Haus bietet ca. 147 m² Wohnfläche auf drei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen sehr gepflegten Gesamtzustand.

Ursprünglich im Jahr 1962 errichtet, wurde die Immobilie im Jahr 2000 umfassend kernsaniert und erweitert. Dabei wurden Dach, Fassade, Fenster, Elektrik, Leitungen, Heizung, Bäder und Innenausbau erneuert. Seitdem laufend gepflegt und modernisiert.

Erdgeschoss – Wohnen & Leben:

Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 45 m²) mit offener Küche und direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse (ca. 52 m²). Der Außenkamin schafft eine besondere Atmosphäre.

Obergeschoss – Rückzug & Privatsphäre:

Drei gut geschnittene Schlafzimmer (ca. 17, 15, 14 m²) sowie ein modernes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Hohe Decken sorgen für ein angenehmes Raumgefühl.

Untergeschoss – Flexibel nutzbar:

Eingangsbereich, Gäste-/Arbeitszimmer mit Tageslicht, zusätzliches WC sowie Hauswirtschafts-, Vorrats- und Technikräume. Weiterer Raum mit Dusche.

Außenbereich – echtes Highlight:

Großzügige Südterrasse mit überdachtem und offenem Bereich sowie zweite Terrasse (ca. 14 m²) und gepflegte Gartenflächen mit vielseitiger Nutzung.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert. Ein Einzug ist ohne größeren Renovierungsaufwand möglich.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Die Immobilie ist nach Absprache kurzfristig bezugsfrei.

Ausstattung

- Hochwertige Einbauküche
- Großzügige Terrasse mit Außenkamin, Stromanschluss und Beleuchtung
- Garage mit Stromanschluss und 32-A-CEE-Steckdose
- zusätzlicher Stellplatz am Grundstück
- Modernisiertes Bad mit Dusche und Wanne
- zusätzlicher Duschaum im Untergeschoss
- Außenwasseranschluss
- Glasfaseranschluss am Grundstück
- Anschluss an das öffentliche Abwassersystem
- Regelmäßige Modernisierungen (Ende 2024: Malerarbeiten innen sowie 2026:

Terrassenbereich)

- Öl-Zentralheizung (Tankvolumen ca. 4.500 L), Wartung zuletzt 03/2026

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Das Grundstück wurde real geteilt, sodass die Doppelhaushälfte grundbuchrechtlich eigenständig erfasst ist.

Sie verfügen über ein alleiniges Nutzungsrecht an den direkt angrenzenden Außenflächen – vergleichbar mit einem klassischen Einfamilienhausgrundstück.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage von Wehrheim-Obernhain, einem gefragten Ortsteil im Hochtaunuskreis.

Die direkte Nähe zu Wald und Natur bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig ist die Infrastruktur sehr gut:

- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen im ca. 5 Minuten entfernten Wehrheim
- Taunusbahn mit direkter Verbindung nach Bad Homburg und Frankfurt
- Autobahnen A5 und A661 jeweils ca. 10 km entfernt
- Flughafen Frankfurt in ca. 35 Minuten erreichbar

Freizeitangebote wie Golfplatz, Tennisanlage, Saalburghalle sowie bekannte Ausflugsziele (Saalburg, Lochmühle, Hessenpark) befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	105,25 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Heller Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Moderne Küche mit Bar



Sonnige Terrasse mit Sitzplatz

Exposé - Galerie



Terrasse mit Außenkamin



Gepflegte Doppelhaushälfte

Exposé - Galerie



Garten mit variabler Nutzung



DHH und überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Rückansicht mit Zugang



Wohnbereich mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Geräumiges Schlafzimmer



Helles Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Vielseitig nutzbares Zimmer



Bad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



Modernes, helles Bad



Offenes Treppenhaus

Exposé - Galerie



Heller Flur



Büro oder Gästezimmer

Exposé - Galerie



Separater Eingangsbereich



Garage und Stellplatz

Exposé - Galerie

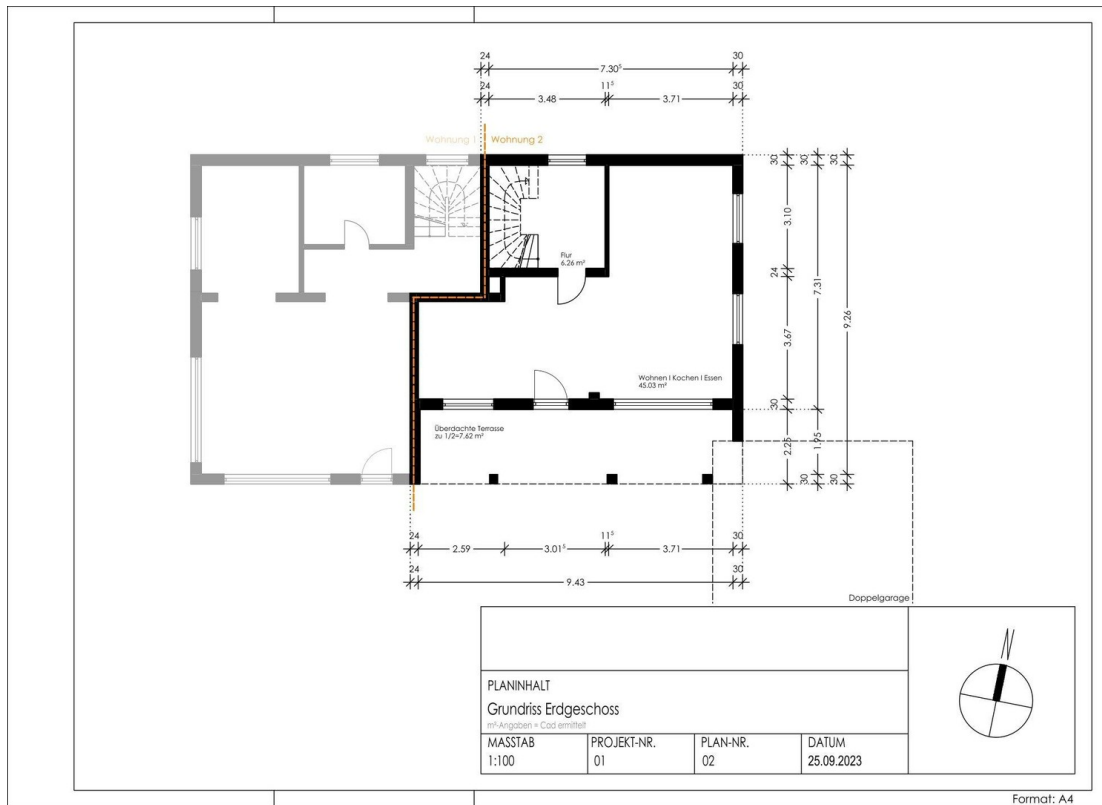


Möblierter Grundriss EG

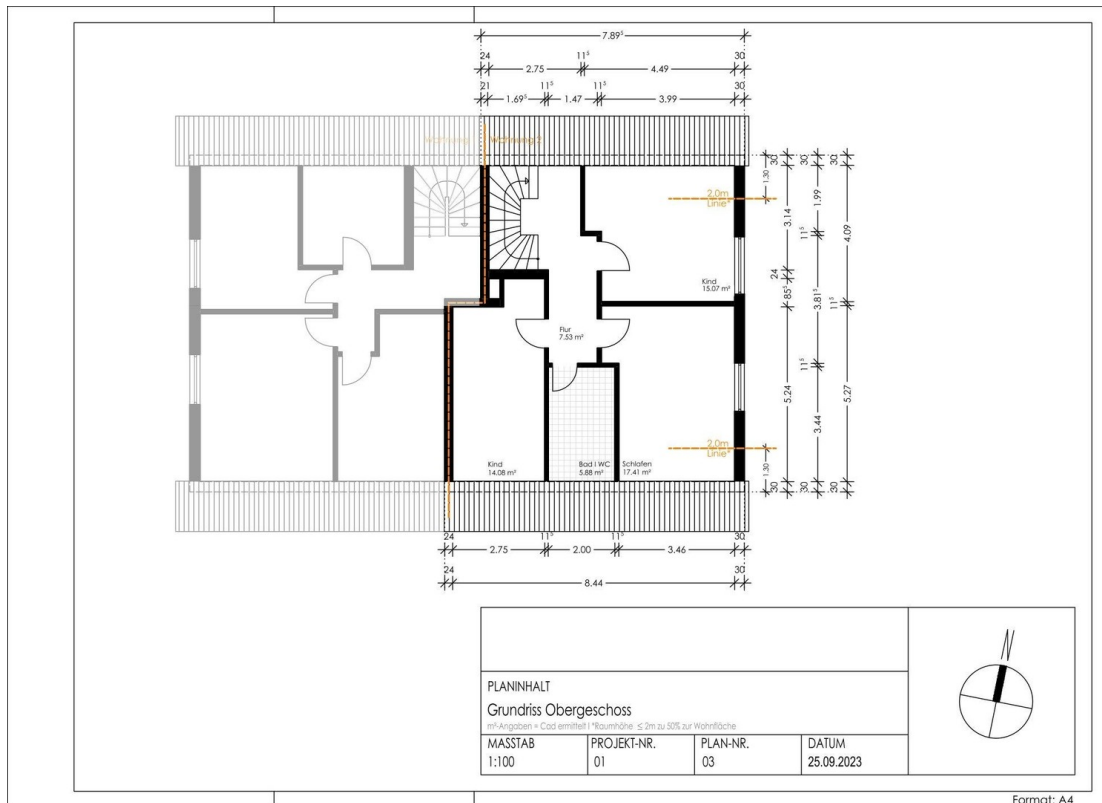


Möblierter Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

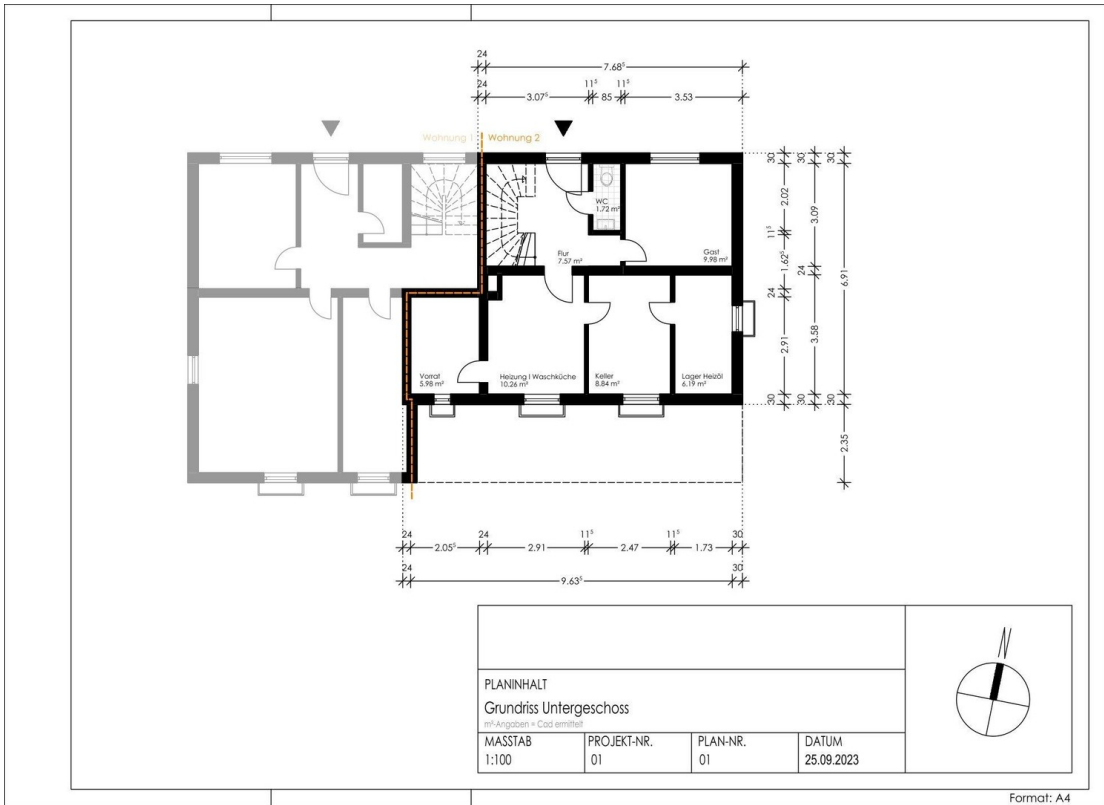


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss