



Objekt 4-25-002

## Wehrheim: Historisches Fachwerkhaus trifft auf Wohnen mit Potenzial!

<b>Baujahr</b>	ca. 1811, 1973
<b>Wohnfläche gesamt</b>	ca. 402 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	ca. 272 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	14
<b>Energieausweis</b>	-B- 279 kWh/(m <sup>2</sup> a); Gas



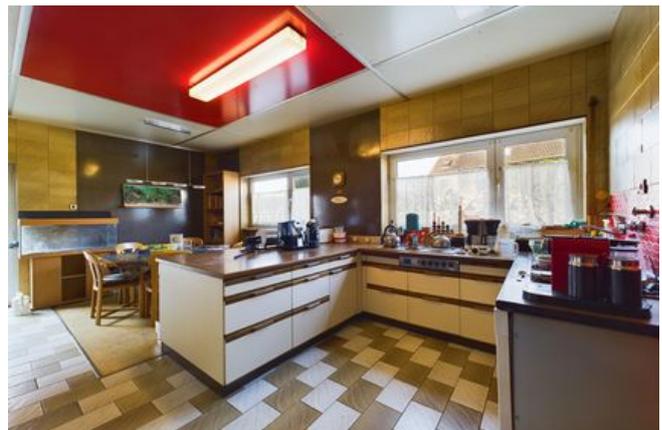
### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Bahnhofstr 2  
61273 Wehrheim

 0611/364-86906

 hochtaunus@naspaimmobilen.de





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1811
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Letzte Renovierung</b>	1999
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	14
<b>Bezugsfrei ab</b>	ab sofort
<b>Schlafzimmer</b>	9
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 402 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 889 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	272 m <sup>2</sup>
<b>Denkmalschutzobjekt</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Parkplatztyp</b>	Außenstellplatz

**595.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Keine Angabe
<b>Befeuerungsarten</b>	Keine Angabe
<b>Energieausweistyp</b>	Keine Angabe
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Keine Angabe

---

## Adresse

61273 Wehrheim



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Im Herzen von Wehrheim befindet sich ein ca. 889 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einem denkmalgeschützten Fachwerkhaus aus dem Jahr 1811, einer Scheune und einem 1973 erbauten Einfamilienhaus. Insgesamt bieten beide Gebäude 14 Zimmer und ca. 402 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beide Häuser sowie die Scheune benötigen Sanierungen, bieten jedoch großes Potenzial für individuelle Wohnräume.

Das Fachwerkhaus besteht aus neun Zimmern und hat teilweise Renovierungen erhalten. Im Erdgeschoss finden Sie ein renoviertes Wohnzimmer mit historischem Charme, eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche und ein zusätzliches Zimmer. Das Obergeschoss bietet sieben weitere Zimmer, die nach Bedarf genutzt werden können. Eine zweite Wohneinheit mit eigener Küche und Bad wäre hier realisierbar.

Das 152 m<sup>2</sup> große Wohnhaus besteht aus fünf Zimmern, einer großzügigen Küche, einem Badezimmer und einem Gäste-WC. Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist ideal für gesellige Zusammenkünfte, und die Küche bietet Potenzial für eine schöne Wohnküche mit Zugang zu einem Balkon. Im Obergeschoss gibt es vier weitere Zimmer, und zwei davon haben direkten Zugang zu einem Balkon. Eine Badezimmer mit separatem WC steht ebenfalls zur Verfügung. Der Keller enthält zwei ausgebaute Zimmer, die als Hobbyraum oder Rückzugsort dienen können, sowie einen Waschraum mit Zugang zum Heizungskeller.

Das Anwesen umfasst auch eine große Garage, einen Hof- und Gartenbereich sowie den vermutlich ältesten Brunnen in Wehrheim, der eine malerische Atmosphäre schafft.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Fordern Sie unser Exposé an!

## Ausstattung

### Fachwerkhaus:

- Fußböden: Fliesen, PVC, Teppich
- Holzfenster
- Duschbad
- Balkon
- Hof
- Scheune
- Garten
- Brunnen

### Wohnhaus:

- Fußböden: Fliesen, Teppich, PVC, Vinyl
  - Fenster: Aluminiumfenster
  - Rollläden
  - Einbauküche
  - Speisekammer
  - Duschbad mit seperatem WC
  - Badezimmer mit Wanne & seperatem WC
  - Duschbad KG
  - Gas-Zentralheizung 1999
  - 2 Balkone
  - Garage
-

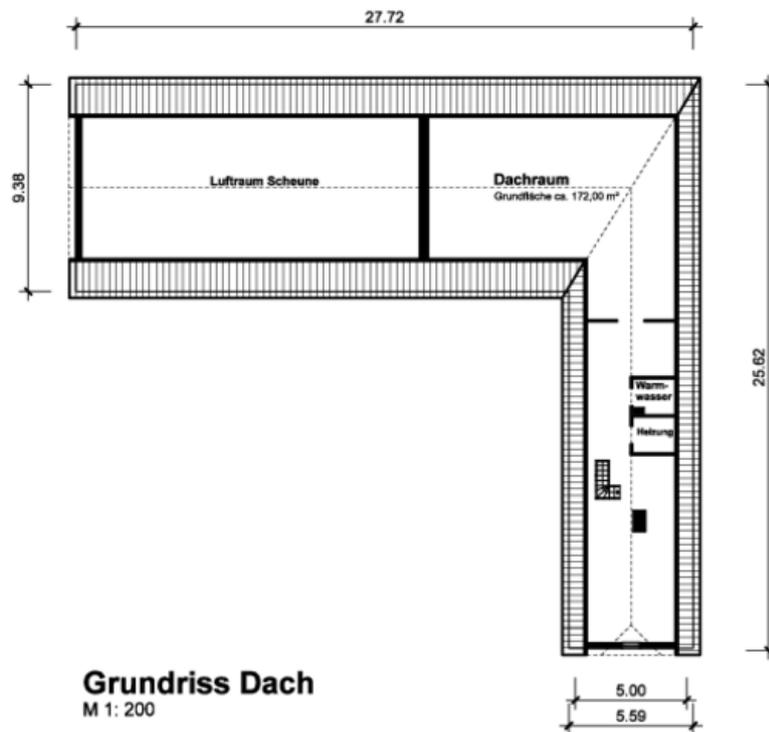
## Lage

Diese Immobilie liegt direkt in Wehrheim. 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 DG Fachwerk.pdf



Bestandsaufnahme  
eines Hofes und eines  
Wohnhauses

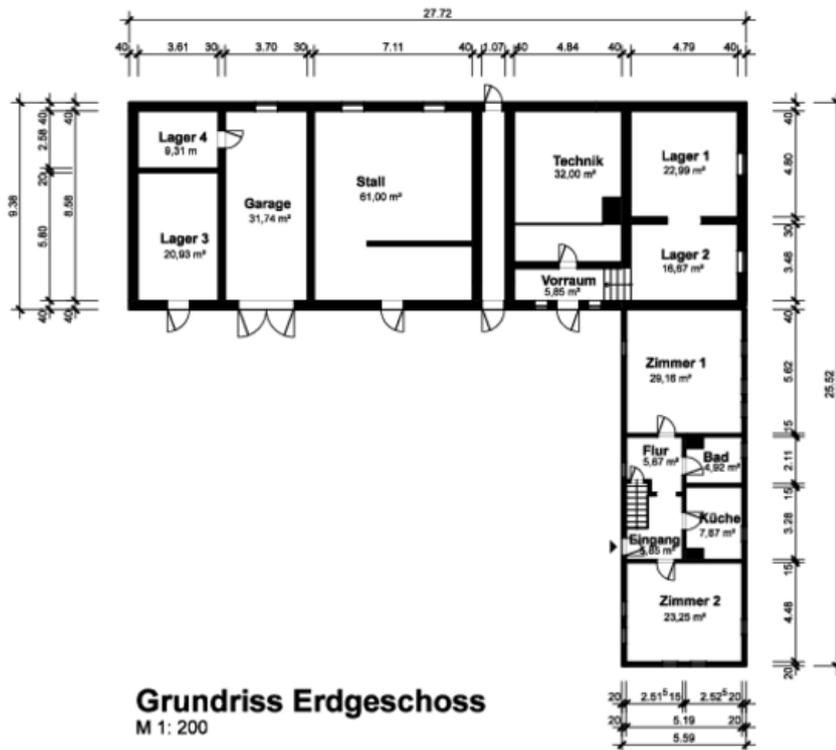
Historisches Wohnhaus  
und Scheune

Lage: Rodheimer Straße 1  
61273 Wehrheim  
Gemeinde: Wehrheim  
Gemarkung: Wehrheim  
Flur: 066  
Flurstück: 37/001

Aufgenommen durch:  
Manfred Klink  
Theo-Geisel-Straße 17  
61250 Usingen  
06081/443518  
manfred-klink@gmx.de

Usingen, im Mai 2024

# Grundriss EG Fachwerk.pdf



**Grundriss Erdgeschoss**  
M 1: 200

Bestandsaufnahme  
eines Hofes und eines  
Wohnhauses

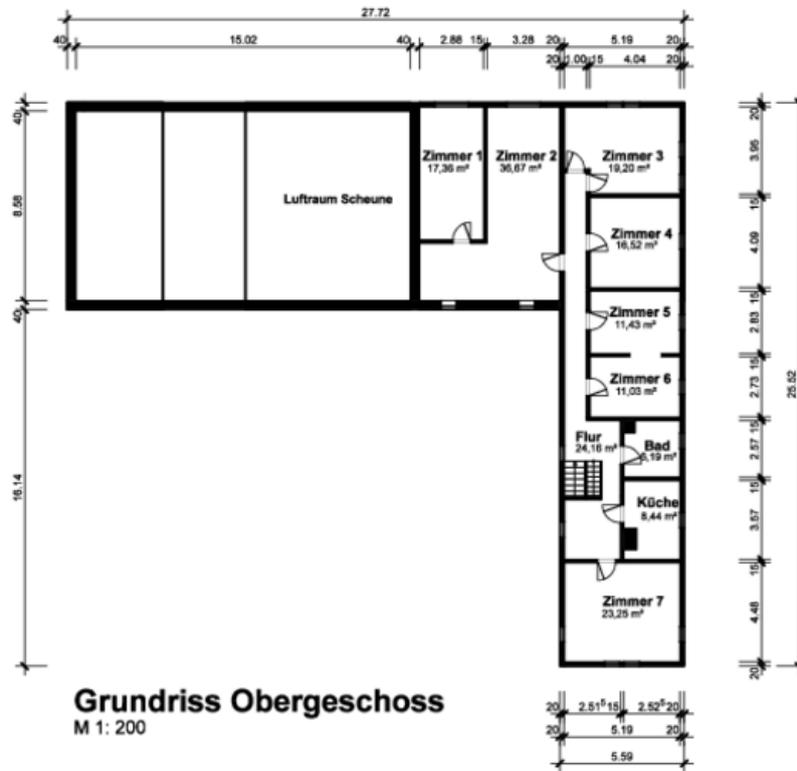
Historisches Wohnhaus  
und Scheune

Lage: Rodheimer Straße 1  
61273 Wehrheim  
Gemeinde: Wehrheim  
Gemarkung: Wehrheim  
Flur: 066  
Flurstück: 37/001

Aufgenommen durch:  
Manfred Klink  
Theo-Geisel-Strasse 17  
61250 Usingen  
06081/443518  
manfred.klink@gmx.de

Usingen, im Mai 2024

# Grundriss OG Fachwerk.pdf



**Bestandsaufnahme  
eines Hofes und eines  
Wohnhauses**

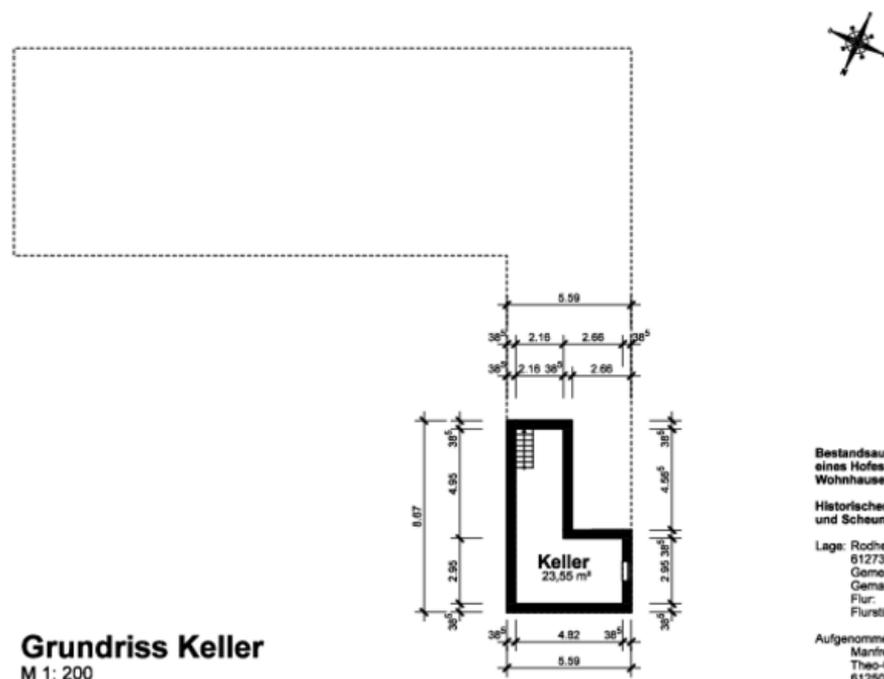
**Historisches Wohnhaus  
und Scheune**

Lage: Rodheimer Straße 1  
61273 Wehrheim  
Gemeinde: Wehrheim  
Gemarkung: Wehrheim  
Flur: 066  
Flurstück: 37/001

Aufgenommen durch:  
Manfred Klinik  
Theo-Giesel-Straße 17  
61250 Usingen  
06061/ 443518  
manfred-klinik@gmx.de

Usingen, im Mai 2024

# Grundriss KG Fachwerk.pdf



**Grundriss Keller**  
M 1: 200

**Bestandsaufnahme  
eines Hofes und eines  
Wohnhauses**

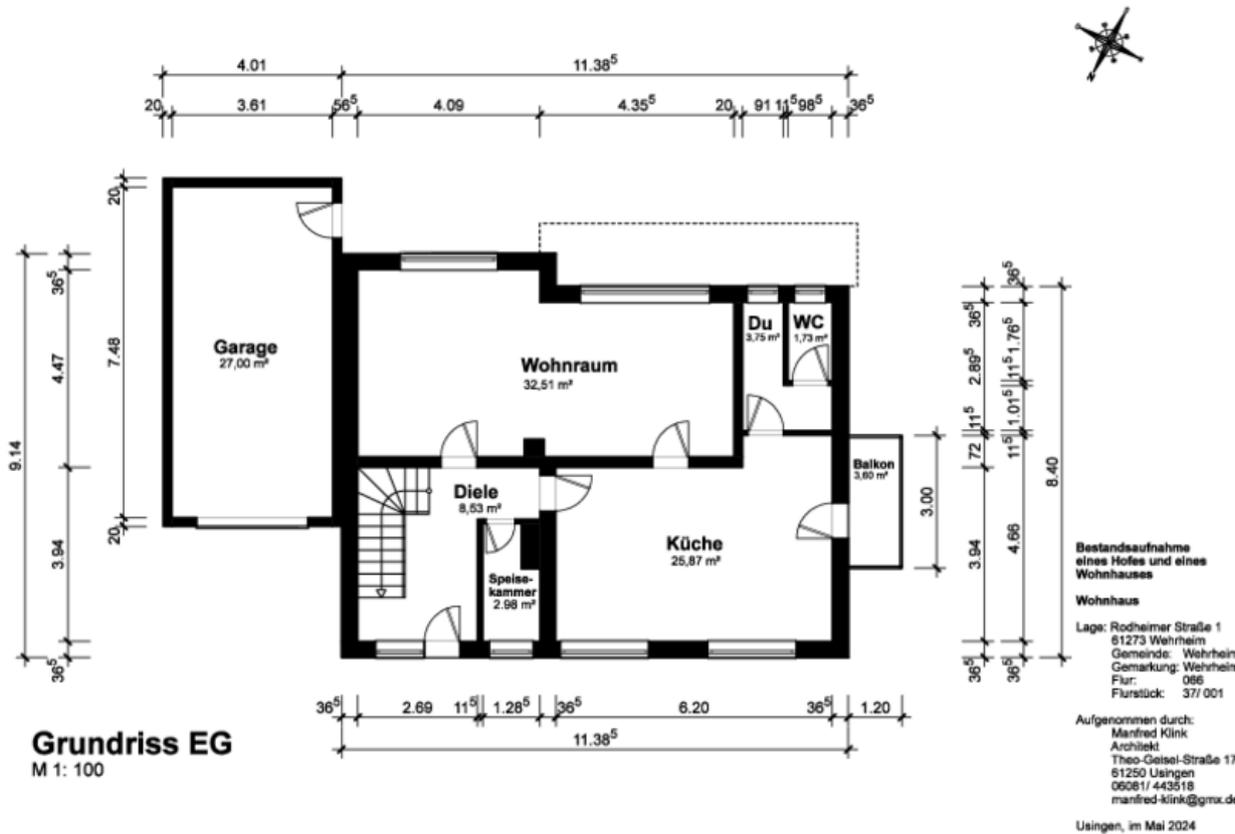
**Historisches Wohnhaus  
und Scheune**

Lage: Rodheimer Straße 1  
61273 Wehrheim  
Gemeinde: Wehrheim  
Gemarkung: Wehrheim  
Flur: 066  
Flurstück: 37/001

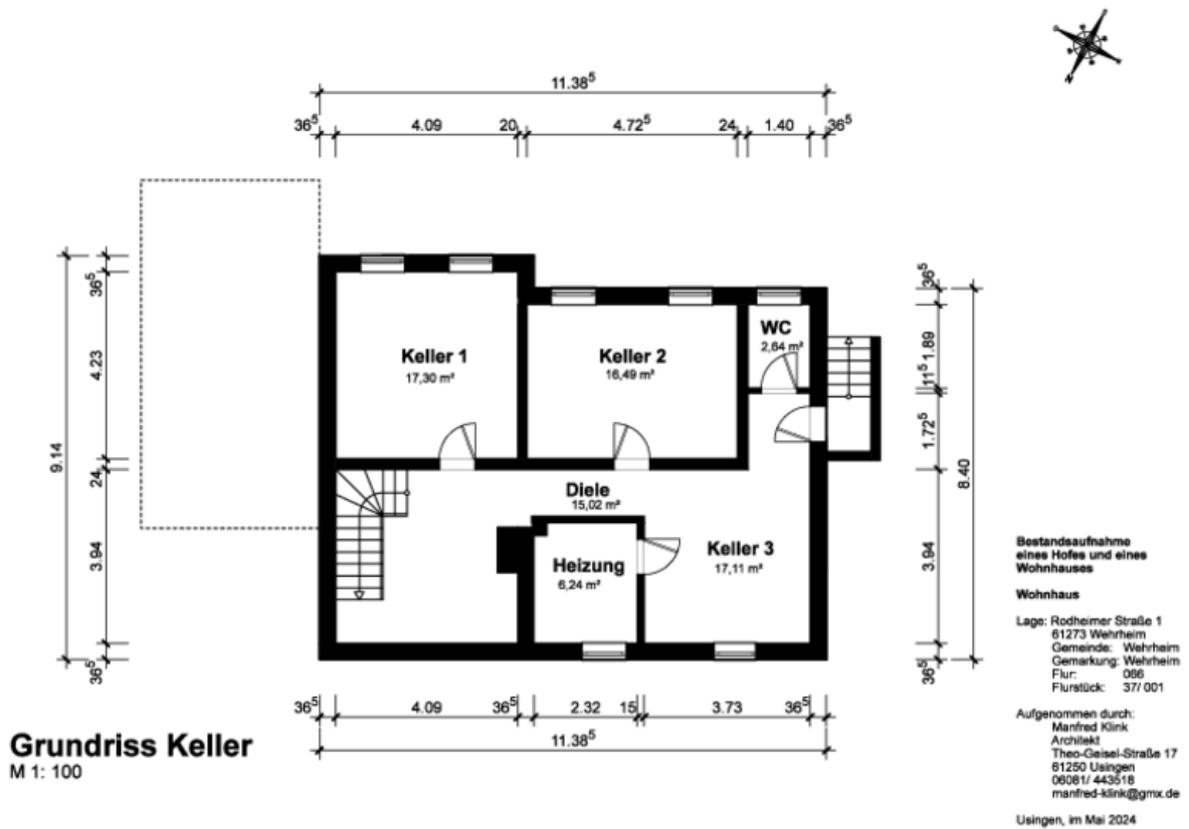
Aufgenommen durch:  
Manfred Klink  
Theo-Geisel-Straße 17  
61250 Usingen  
06061/ 443518  
manfred-klink@gmx.de

Usingen, im Mai 2024

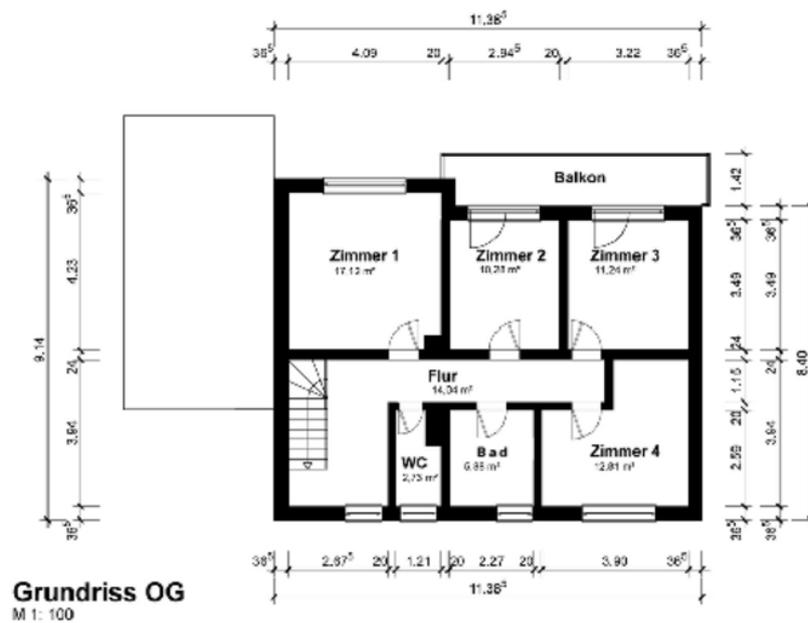
# Grundriss EG Wohnhaus.pdf



# Grundriss KG Wohnhaus.pdf

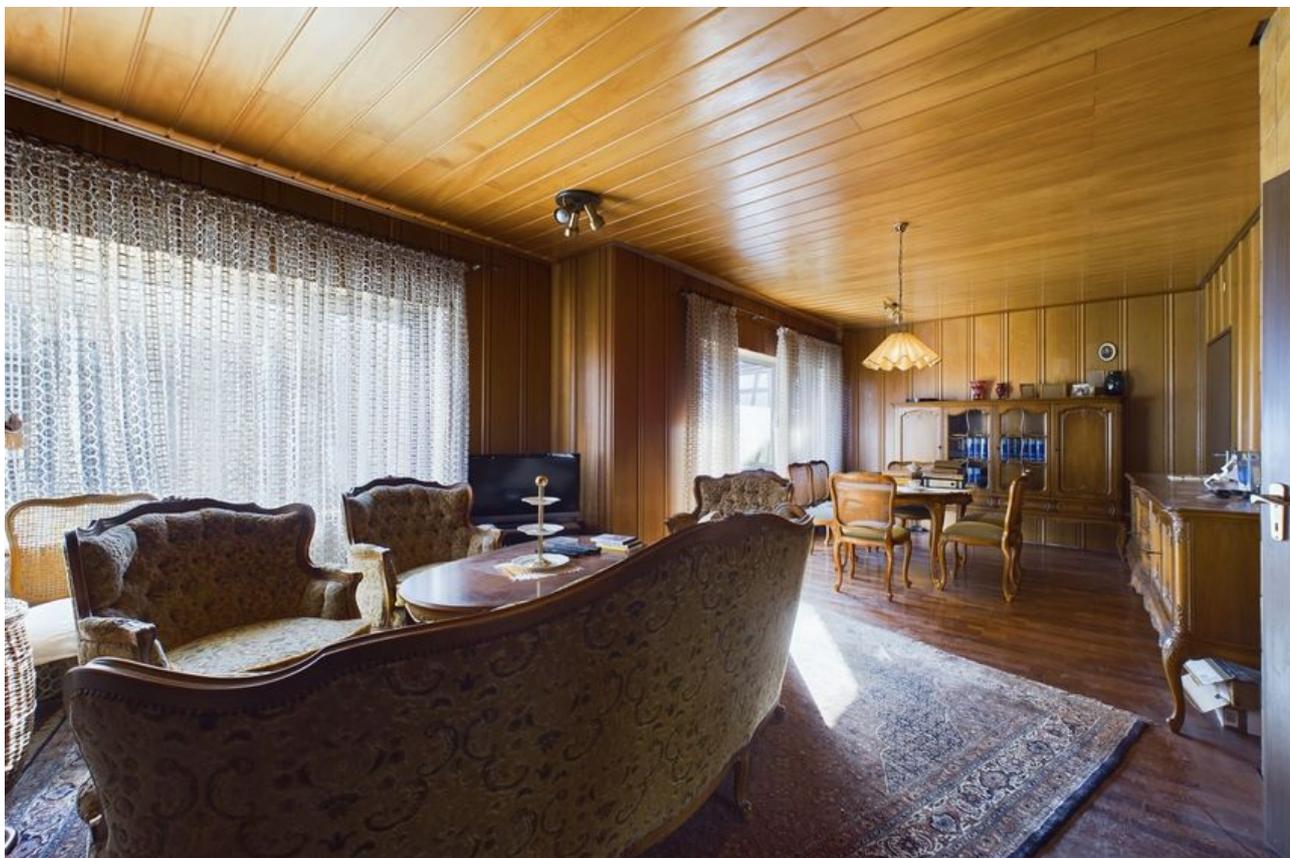


# Grundriss OG Wohnhaus neu..pdf





## Zimmer Wohnhaus



## Wohnzimmer Wohnhaus



Garten 2.jpg



Scheune .jpg

## 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 Fachwerkhaus mit Scheune stehen unter Denkmalschutz, dafür wird kein Energieausweis benötigt.  
Für das Einfamilienhaus von 1973 liegt ein Energieausweis vor, Baujahr der Heizung 1999, Endenergiebedarf 279,0 kWh (m<sup>2</sup> a), Öl

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