

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wehrheim-Obernhain

### Ihr neues Architektenhaus: Schöne Aussicht 18, Obernhain bei Bad Homburg



Objekt-Nr. **OM-297564**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:  
Rolf Seesemann Immobilien GmbH

Schöne Aussicht 18  
61273 Wehrheim-Obernhain  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	359,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir haben dieses, 1973 von einem bekannten Bad Homburger Architekten für sich errichtete, freistehende, unterkellerte Architektenhaus für die kleine Familie, vollständig sowie energetisch über ein Jahr lang saniert. Mit Ihren Einkäufen fahren Sie bequem bis vor die Haustür in Ihren Doppel-Carport (LED-Spots über Bewegungsmelder gesteuert), und gelangen bei jedem Wetter trockenen Fußes direkt ins Haus.

## Ausstattung

Komplettsanierung des Gebäudes; Außenfassade mit 18 cm Wärmedämmung, Dreifachverglasung, elektrische, dreiteilige Raffstoren außen am raumhohen Wohnzimmerfenster/Terrassentür, Fensterbänke innen und außen neu, komplette neue Elektroverteilung inkl. Netzwerkverkabelung), neue Dacheindeckung (Wienerberger Alegra), alle Be- und Entwässerungsleitungen neu, alle Wände EG-DG neu verputzt inkl. Malerarbeiten, Fußbodenheizung im EG und OG, nachhaltiges Heizsystem dank PV-Anlage und Wärmepumpe, Einspeisung des überschüssigen Stroms ins Netz, neue 18 cm Zwischensparrendämmung, zusätzliche Aufsparrendämmung mit 10 cm Holzfaserweichplatten, neue Dachrinnen und Fallrohre; 2 elektrische Dachfenster mit Solarantrieb und Funkfernbedienung sowie Regensensor im Schlafzimmer OG, neue Innentüren, weiß EG, OG, KG, raumhohe Haustür, Bad/WC/DU und Gäste-WC neu gefliest. Südterrasse und Dachterrasse (diverse LED-Spots rundum) neu belegt mit Riffeldielen (Douglasie) auf Unterkonstruktion, Innentreppe EG bis DG geschliffen und mit Parkettlack farblos versiegelt; Internetanschluss vorhanden (TG-net); Dämmung Decke KG mit 8 cm Mineralwolle, SAT-Anlage neu; Fritz-Box im Technik Raum, sep. Kellerzugang von aussen; Fliesenarbeiten; Bodenbeläge Schlafen, Wohnen, Kind und Gartengestaltung: Eigenleistung Käufer. Für die verkäuferseitig ausgeführten Arbeiten erhalten Sie als Käufer 5 Jahre Gewährleistung, analog Neubau ! Glasfaserkabelanschluß wird gegenwärtig hergestellt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Eigentümer / Verkäufer: Rolf Seesemann Immobilien GmbH

Feldbergstraße 5

61273 Wehrheim-Obernain - gegr. 1987 !!

Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO durch den Hochtaunuskreis seit 1987 !!

## Lage

Sehr ruhige Halbhöhenlage an einem Stichweg mit toller Fernsicht von der Dachterrasse. Obernhain liegt 8 km nördlich von Bad Homburg als Ortsteil der Großgemeinde Wehrheim (Bahnanschluss) mit vielen Freizeitmöglichkeiten, Sportverein, Tennis-Club, 2 gemütliche Lokale am Ort. knapp 15 Fußminuten zum Freilichtmuseum Hessenpark und zum Römerkastell Saalburg. Diverse Golfplätze in der näheren Umgebung. Bahnanbindung in Wehrheim oder über die dreispurig ausgebaute B 456 in wenigen Minuten in Bad Homburg. Von Bad Homburg fährt u.a. die Stadtbuslinie S 5 über Obernhain zum Hessenpark, ferner diverse Schulbusse.

Dieses Angebot erhalten Sie provisionsfrei direkt und ohne Umwege vom Eigentümer, weder Fertigstellungs- noch Bauzeitenrisiko, keine Zwischenfinanzierung erforderlich.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Nordansicht mit Zugang/Carport

# Exposé - Galerie



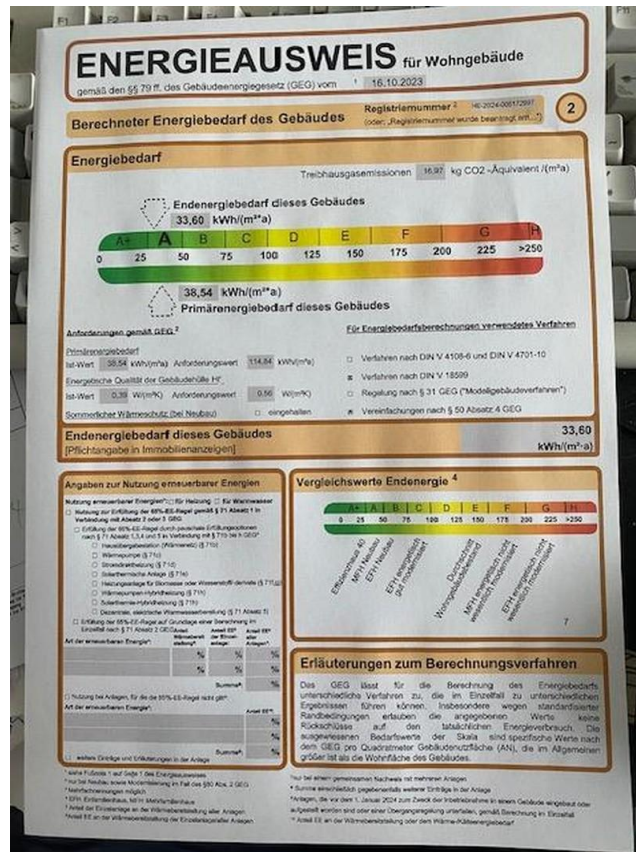
Haustür



Ostfassade



# Exposé - Galerie



Energielevel A



Sicht aus dem Dachattelier

# Exposé - Galerie



Dachatelier

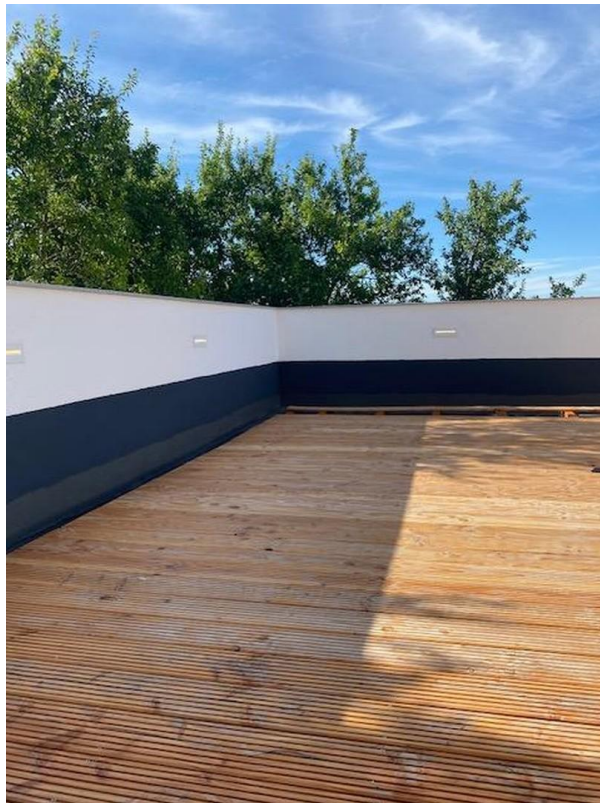


Nordfassade OG+DG

# Exposé - Galerie



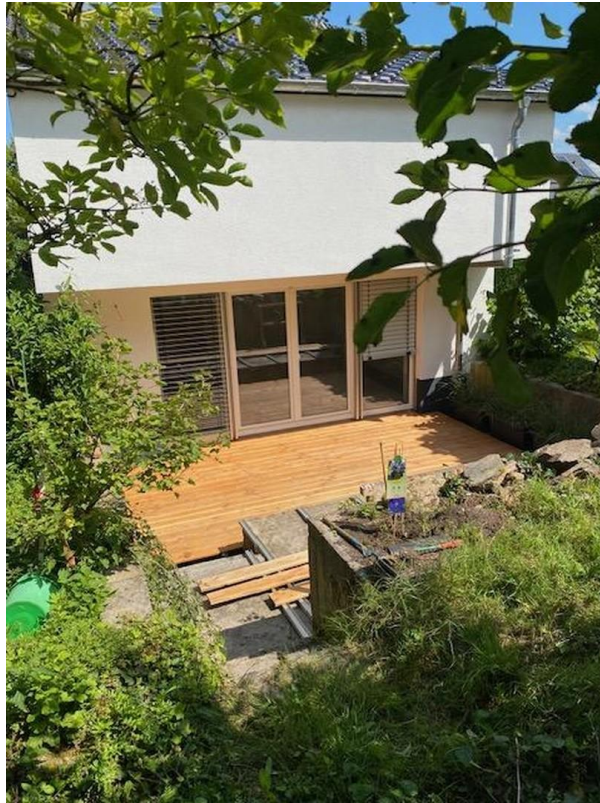
Pufferspeicher + 300 ltr



integrierte LEDs aussen



# Exposé - Galerie



Südterrasse



WP Panasonic MXC12



# Exposé - Galerie



Bad/WC, Dusche OG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



PV Montage

# Exposé - Galerie

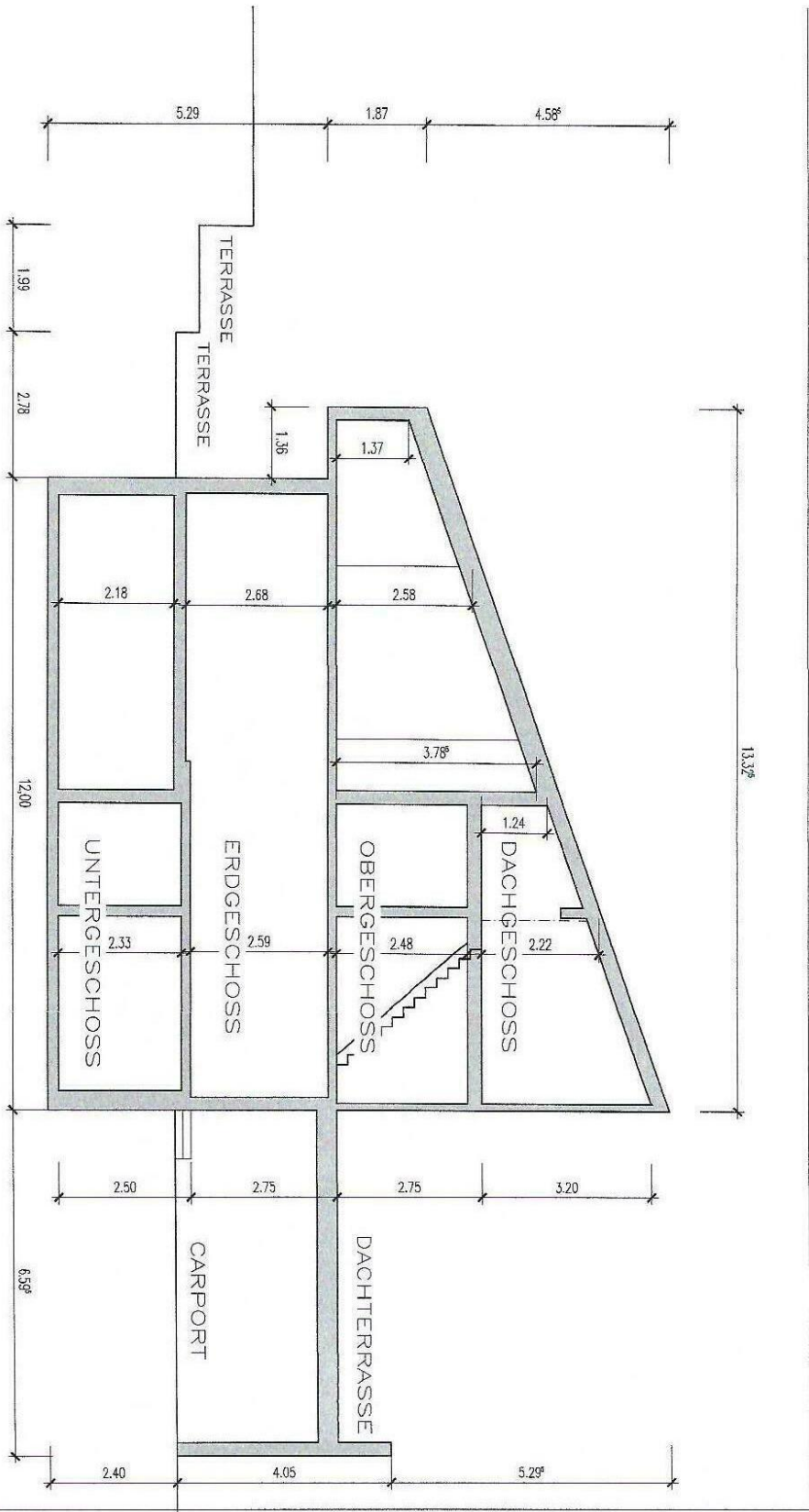


Essplatz, zur Küche offen



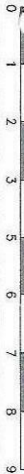
# Exposé - Grundrisse

Vollständiger Plan beruht auf überlassenen Planunterlagen und stellt die untersuchungsrelevanten Belange, sowie die örtlichen Gegebenheiten dar. Für Fehler in diesen überlassenen Planunterlagen übernimmt der Verfasser keine Haftung!  
 Die Berechnung der Flächen erfolgte mittels CAD in den nach Aufmaß gefertigten Plänen. Flächen unter 1,5m Höhe sind nicht berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass Wand - insbesondere die Außenwandsdärken nicht geprüft wurden!  
 Alle Maße sind eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.



Schöne Aussicht 18  
 61273 Wehrheim (Oberhain)

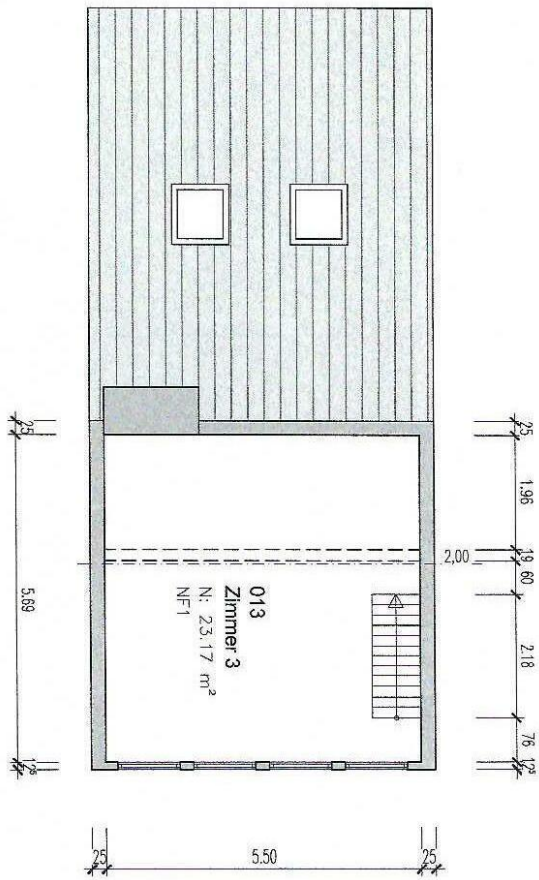
**SYSTEMSCHNITT**



ERSTELLT: M S B A U S E R V I C E  
 Planungsservice für Architekten und Bauherren  
 Wehrheim 61273  
 W. E. in der Straße 25 61273 Wehrheim  
 Tel.: 06031-14724 Fax: 06031-144618 Email: mib@bau@web.de

BLATTGRÖÖE: DIN A4  
 DATUM/GEZEICHNET: 13.11.2023/nls

# Exposé - Grundrisse



Schöne Aussicht 18  
61273 Wehrheim (Oberhain)



Vorkliegender Plan beruht auf überlassenen Planunterlagen und stellt die untersuchungsrelevanten Belange, sowie die örtlichen Gegebenheiten dar. Für Fehler in diesen überlassenen Planunterlagen übernimmt der Verfasser keine Haftung!

Die Berechnung der Flächen erfolgte mittels CAD in den nach Ausmaß gefertigten Plänen. Flächen unter 1,50m Höhe sind nicht berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass Wand - insbesondere die Außenwandstärken nicht geprüft wurden!

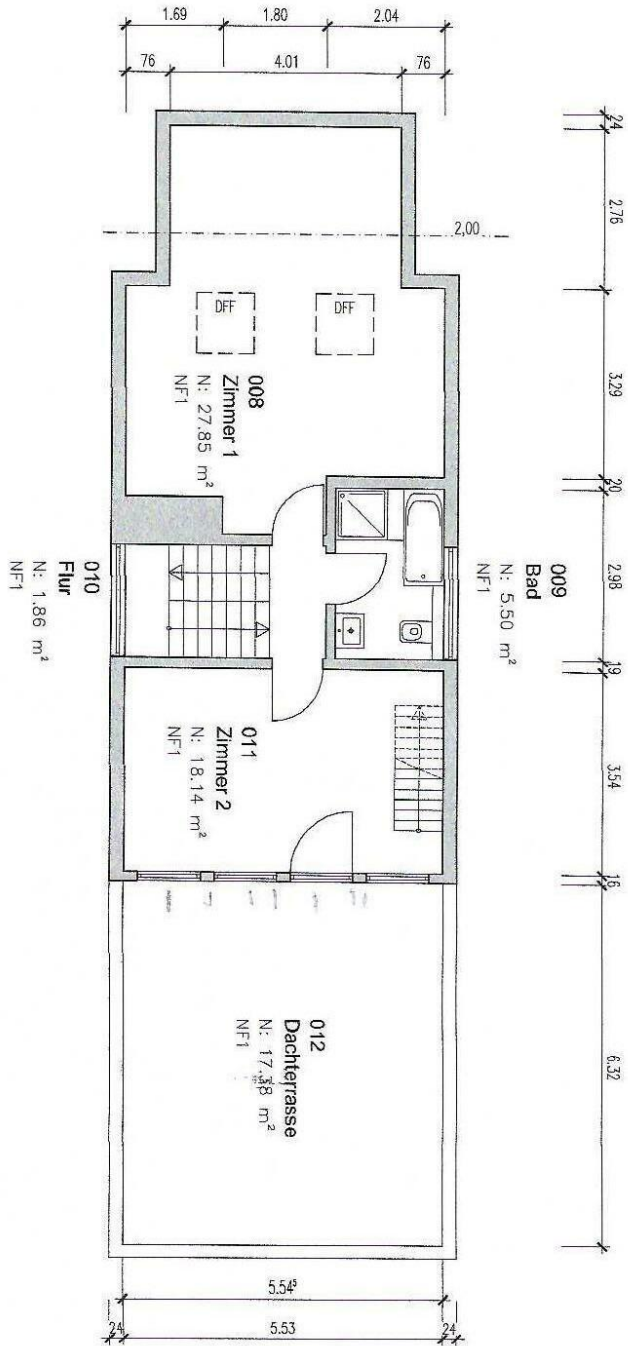
Alle Maße sind eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.

**Dachgeschoss**

ERSTELLT: M S B A U S E R V I C E  
Planungsservice für Architekten und Bauherren  
Melanie Lebauschmidt  
Wehralmsstraße 26 · 61273 Wehrheim  
Tel.: 06091-14724 Fax 06091-44993 Email: mls@bau-service.de

BLATTGRÖßE: DM A4  
DATUM/GEZEICHNET: 13.11.2023/ mls

# Exposé - Grundrisse



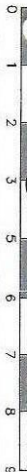
Vorliegender Plan beruht auf überlassenen Planunterlagen und stellt die unterrichtungsrelevanten Belange, sowie die örtlichen Gegebenheiten dar. Für Fehler in diesen überlassenen Planunterlagen übernimmt der Verfasser keine Haftung!

Die Berechnung der Flächen erfolgte mittels CAD in den nach Aufmaß gefertigten Plänen. Flächen unter 1,5m Höhe sind nicht berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass Wand - insbesondere die Außenwandstärken nicht gepuffert wurden!

Alle Maße sind eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.

Schöne Aussicht 18  
61273 Wehrheim (Oberhain)

**Obergeschoss**

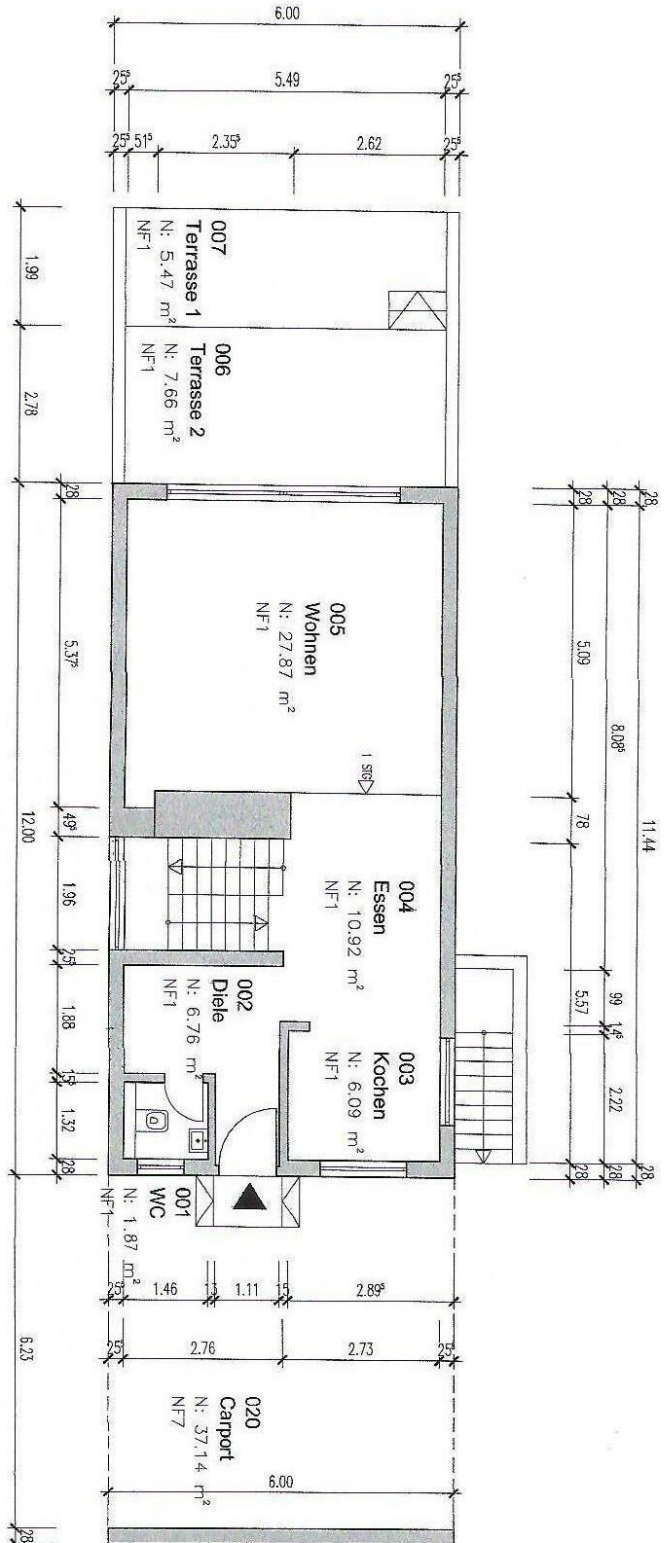


ERSTELLT: M S - B A U S E R V I C E  
Planungsservice für Architekten und Bauherren  
Melanie Leber, U.S.C.H.M. 12  
Wehrheimerstraße 20, 61273 Wehrheim  
Tel.: 06031-15121, Fax: 06031-44983 Email: msh@msb.de

BLATTGRÖÖE: **DM A4**  
DATUM/GEZEICHNET: **13.11.2023/ mls**



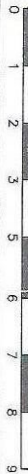
# Exposé - Grundrisse



Vorliegender Plan beruht auf überlassenen Planunterlagen und stellt die untersuchungsrelevanten Belange, sowie die örtlichen Gegebenheiten dar. Für Fehler in diesen überlassenen Planunterlagen übernimmt der Verfasser keine Haftung!  
 Die Berechnung der Flächen erfolgte mittels CAD in den nach Aufwand gefertigten Plänen. Flächen unter 1,50m Höhe sind nicht berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass Wand - insbesondere die Außenwandstärken nicht geprüft wurden!  
 Alle Maße sind eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.

Schöne Aussicht 18  
 61273 Wehrheim (Oberhain)

**Erdgeschoss**

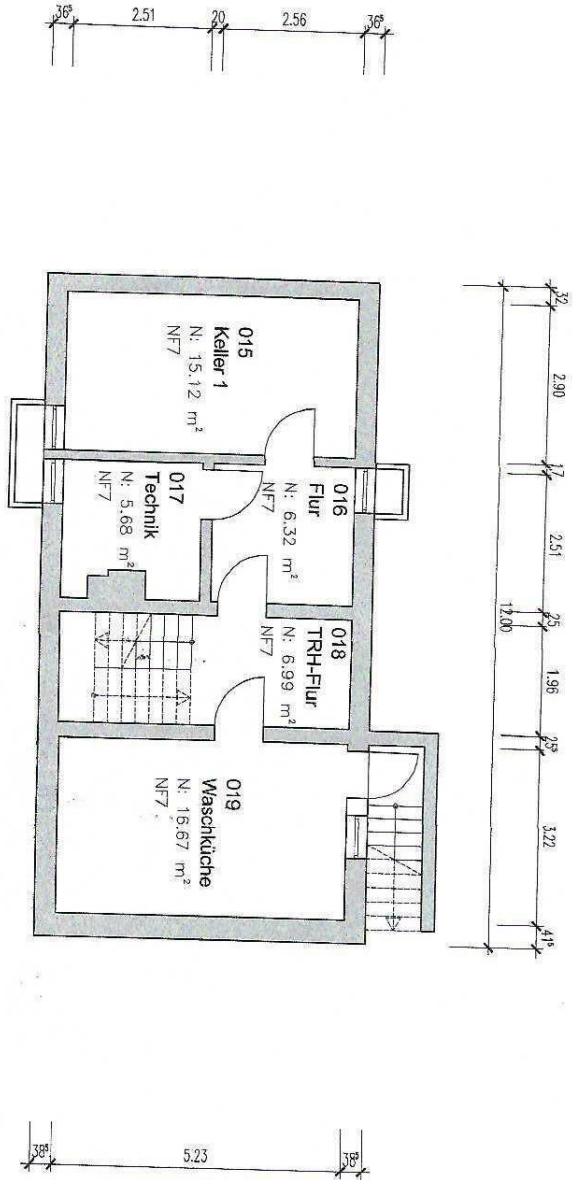


ERSTELLT: M S B A U S E R V I C E  
 Planungsservice für Architekten und Bauherren  
 Melanie Leber - Sehmitz  
 Melaniesstraße 25 27350 Wehrheim  
 Tel.: 05063-19221 Fax: 05063-44493 Email: msl@msb-av.de

BLATTGRÖÖE: DIN A4  
 DATUM/GEZEICHNET: 13.11.2023/nls

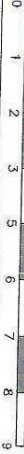
# Exposé - Grundrisse

Vorliegender Plan beruht auf überlassenen Planunterlagen und stellt die untersuchungsrelevanten Belange, sowie die örtlichen Gegebenheiten dar. Für Fehler in diesen überlassenen Planunterlagen übernimmt der Verfasser keine Haftung!  
Die Berechnung der Flächen erfolgte mittels CAD in den nach Aufmaß gefertigten Plänen. Flächen unter 1,5m Höhe sind nicht berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass Wand - insbesondere die Außenwandsärken nicht geprüft wurden!  
Alle Maße sind eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.



Schöne Aussicht 18  
61273 Wehrheim (Oberhain)

**Kellergeschoss**



ERSTELLT: M S B A U S E R V I C E  
Planungsservice für Architekten und Bauherren  
Melanie Labeanu - Schön Wehrheim  
Wehrheimerstraße 28 - 61273 Wehrheim  
Tel.: 08081-14724 Fax: 08081-44484 Email: mlabeanu@evic.de

BLATTGRÖÖE: DN A4  
DATUM/GEZEICHNET: 13.11.2023 / M/S

# Exposé - Grundrisse

Meine Kraft vor Ort

# Syna

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

60 3025 BFBO DD F000 01E6  
DV 02.24 1,60 Deutsche Post



\*K4041\*2551\*0000030\*

Firma  
Rolf Seesemann Immobilien GmbH  
Feldbergstraße 5  
61273 Wehrheim

Ansprechpartner: Abrechnung Erneuerbare Energien  
Telefon: 069 / 8088 - 0022  
Telefax: 069 / 3107 - 2553  
E-Mail: einspeiser@syna.de

Frankfurt, 27. Februar 2024

## Einspeisevertrag für Ihre Erzeugungsanlage

Einspeiseanlage: Schöne Aussicht 18 61273 Wehrheim  
Lieferantennummer: 310194601

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Einspeiseanlage ist an unser Versorgungsnetz angeschlossen.

Anbei erhalten Sie Ihren Einspeisevertrag in doppelter Ausführung. Dieser fixiert unter anderem Formalitäten zu den Themen Zutrittsrecht, Zähler, Messstellenbetrieb und zu Ihrer Abrechnung.

Bitte senden Sie uns ein gegengezeichnetes Vertragsexemplar zurück. Das zweite Vertragsexemplar ist für Ihre Unterlagen.

## Kontaktdaten

Sollten Sie Fragen haben, können Sie sich gerne unter den angegebenen Kontaktdaten per Einspeiser - Hotline, Email oder Fax an uns wenden.

<b>Netzwirtschaft</b> <b>Einspeiserabwicklung</b> Ansprechpartner bei der Syna GmbH für Einspeiser Ludwigshafener Straße 4 65929 Frankfurt am Main  <b>Hotline</b> 069/8088 - 0022 <b>Fax</b> 069/3107 - 2553 <b>E-Mail</b> einspeiser@syna.de	<b>Unsere Servicezeiten</b>  Montag bis Donnerstag von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr von 13:00 Uhr - 16:00 Uhr  Freitag von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr von 13:00 Uhr - 14:00 Uhr
---	---

03324706/E 000630/P 000 00011/000326/



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de

Sitz der Gesellschaft Frankfurt am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Umsatzsteuer-ID-Nr DE 814303069

Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN DE57 5004 0000 0257 1404 00 · BIC COBADE33XXX

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer: Dr. Andreas Berg · Marcel Rohrbach

Teil von

