

Neu-Anspach – Anspach

# Einziehen & Wohlfühlen! Charmantes, sehr gepflegtes RMH in ruhiger Sackgassenlage mit EBK, Garage

Objektnummer: 25141013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 315 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 25141013                  |
| Wohnfläche    | ca. 101 m²                |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | 01.06.2025                |
| Zimmer        | 4                         |
| Schlafzimmer  | 3                         |
| Badezimmer    | 1                         |
| Baujahr       | 1986                      |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 380.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 51 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 155.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.05.2032     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1986           |

Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

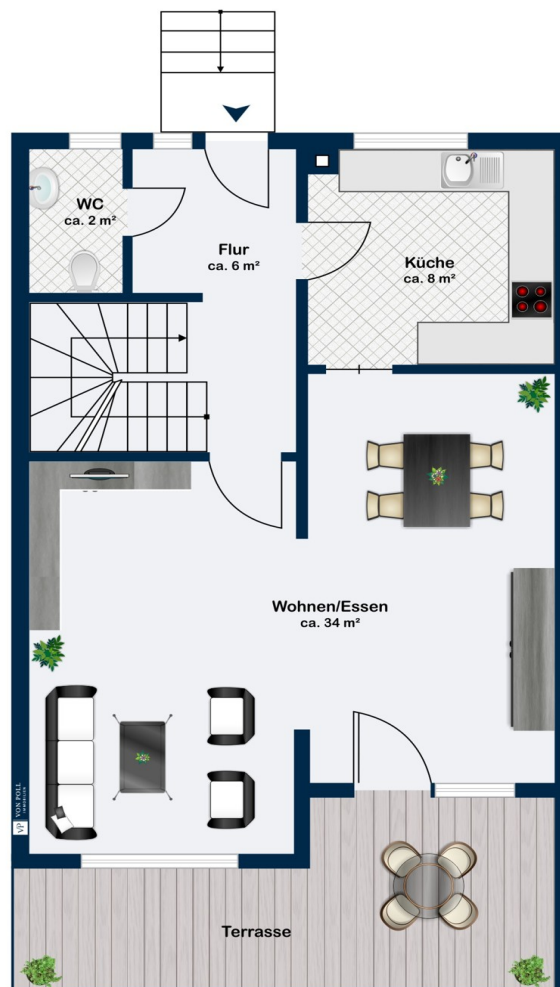
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

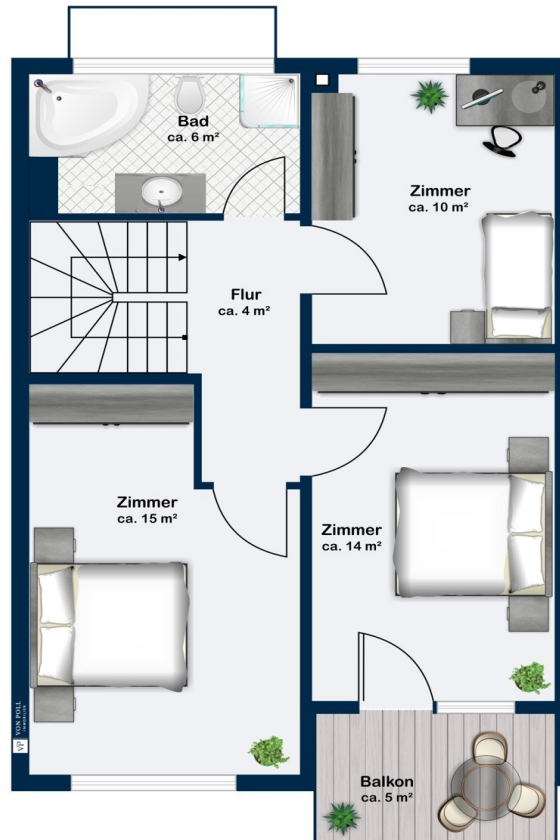
T.: 0800 - 333 33 09

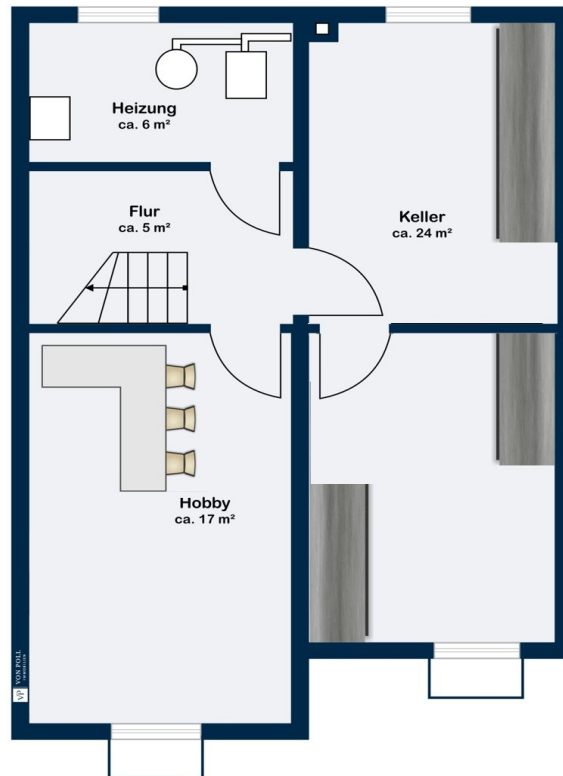
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Ein erster Eindruck

Zeitgemäßen Wohnkomfort, einen tollen Schnitt und eine schöne Wohnlage am Ende einer kinderfreundlichen Stichstraße überzeugen bei diesem Reihenmittelhaus. Die Lage, fußläufig zu Taunusbahn und Einkaufsmöglichkeiten, ist durchaus begehrt. Gut dimensionierte Zimmer verteilen sich auf rund 100m<sup>2</sup> Wohnfläche, zusätzlich erweitern eine große Gartenterrasse, ein weiterer Freisitz und mehrere Kellerräume das Platzangebot. Der offene Wohn- und Essbereich, welcher sich bei Bedarf durch ein Schiebetürelement räumlich trennen lässt, versprüht mit dem hellen Boden, Zierleisten und Deckenspots eine freundliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer genießt man direkten Zugang zur kürzlich modernisierten Terrasse mit elektrischer Markise - ein idealer Platz für entspannte Stunden im Freien. Die moderne, voll ausgestattete Küche in stilvollem Farbdesign bietet auch noch genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Das Obergeschoss beherbergt zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Balkon, sowie ein weiteres kleineres Zimmer, ideal als Arbeits-/Gästezimmer geeignet. Große Fenster sorgen für viel Lichteinfall und die komfortable Kniestockhöhe bietet viel Stellfläche. Sehr ansprechend modernisiert wurde auch das moderne Tageslichtbad und überzeugt mit extravaganter Waschbecken, einer Eckbadewanne sowie einer separaten Dusche. Neben dem Hauswirtschaftsraum mit Heizung, welche erst 2017 erneuert wurde, gibt es im Kellergeschoss zwei große unbeheizte Räume sowie einen Hobbyraum mit Kellerbar, welcher beheizt ist und sich auch als Gästebereich mit Bad umgestalten lässt. Eine besondere Annehmlichkeit der Immobilie ist der zusätzlich vorhandene, ebenerdige Garten vor dem Haus mit Terrassenbereich, Grillplatz und einer großen Gartenhütte, wo Sie bis in die Abendstunden die Sonne genießen können. Komplettiert wird das Angebot durch eine Garage mit davor befindlichem Stellplatz. Dieses Reihenmittelhaus vereint gemütliches Wohnen mit einer familienfreundlichen Umgebung und hervorragender Anbindung. Bestens geeignet ist diese Immobilie für ein Paar oder für die kleine Familie mit einem Kind. Schaffen Sie sich hier mit einer moderaten Renovierung Ihr neues Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen.

Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise
- großzügige und moderne Einbauküche, teilweise mit neuen Markengeräten
- modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche und Eckwanne
- Gäste-WC mit Duschvorrichtung
- 3 Schlafzimmer auf einer Ebene; eines davon mit Balkon
- Klimaanlage im Wohnzimmer und in einem der Schlafzimmer
- Kellerbar
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Gas-Zentralheizung aus 2017
- gut nutzbarer Garten vor dem Haus mit großer Gartenhütte
- großzügige Terrasse mit elektrischer Markise und ebener Garten hinter dem Haus
- voll eingezäunter Garten und Terrasse
- Einzelgarage und Stellplatz (kurzer Fußweg)

Modernisierungen der letzten Jahre:

2020:

- neuer Backofen und Spülmaschine

2017:

- Neue Gas-Zentralheizung
- Fassadenanstrich
- Klimaanlage im Wohnzimmer und Schlafzimmer

2014:

- Schiebetür zur Terrasse
- Terrasse vergrößert
- elektrische Markise

2010:

- neue Küche

2005:

- neues Bad im OG und WC mit Duschvorrichtung in EG
- Küche und Flur neu gefliest
- neuer Laminatboden im OG

Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Alles zum Standort

Die Stadt Neu-Anspach befindet sich im Naturpark Hochtaunus und gliedert sich in die 4 Stadtteile Anspach, Rod am Berg, Westerfeld und Hausen-Arnsbach. Neu-Anspach genießt direkte Anbindung an die Kurstadt Bad Homburg, wie auch in die Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main. Hier hat man die Natur und alle damit verbundenen Freizeitmöglichkeiten vor der Haustür und muss gleichzeitig auf keinerlei Annehmlichkeiten verzichten. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Darüber hinaus existieren in Neu-Anspach auch Bäcker und Metzger, die noch echtes Handwerk betreiben. Zahlreiche Landwirte in der Umgebung verfügen über eigene Hofläden mit frischem Obst und Gemüse aus der Region. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten und sogar ein eigenes Kino sind in Neu-Anspach vorhanden. Es gibt zahlreiche Sportvereine und das Waldschwimmbad mit seiner großzügigen Fläche bietet im Sommer einen idyllischen Aufenthalt. Das Römerkastell Saalburg, der Freizeitpark Lochmühle und der Hessenpark sind außergewöhnliche Ausflugsziele in der Nachbarschaft, die Groß und Klein Spaß machen. Mehrere Reiterhöfe, der Golfclub im westlichen Nachbarort Weilrod, der Segelflugplatz im östlich angrenzenden Wehrheim sowie abwechslungsreiche Lauf- und Radstrecken lassen den Sport zum Erlebnis in traumhafter Naturlage werden. Neu-Anspach verfügt über eine Bahnverbindung (Taunusbahn) nach Friedrichsdorf (ca. 16 Minuten), Bad Homburg (ca. 25 Minuten) und Frankfurt (ca. 50 Minuten). Die knapp 30km entfernte Frankfurter Innenstadt erreichen Sie über die A5 oder A661 in nur einer halben Stunde Fahrzeit. In etwa 25 Fahrminuten erreicht man zudem Bad Camberg mit der Auffahrt zur A3.

Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 155.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)