

Neu-Anspach - Anspach

# Ihr Wohntraum: EFH mit Gästeapartment, Traumgarten & herrlichem Fernblick über Neu- Anspach

Objektnummer: 25141067a



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

**KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 1.043 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25141067a - 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: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25141067a	Kaufpreis	798.000 EUR
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7.5	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Baujahr	1987	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>121.60 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>25.05.2027</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1987</b>

Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

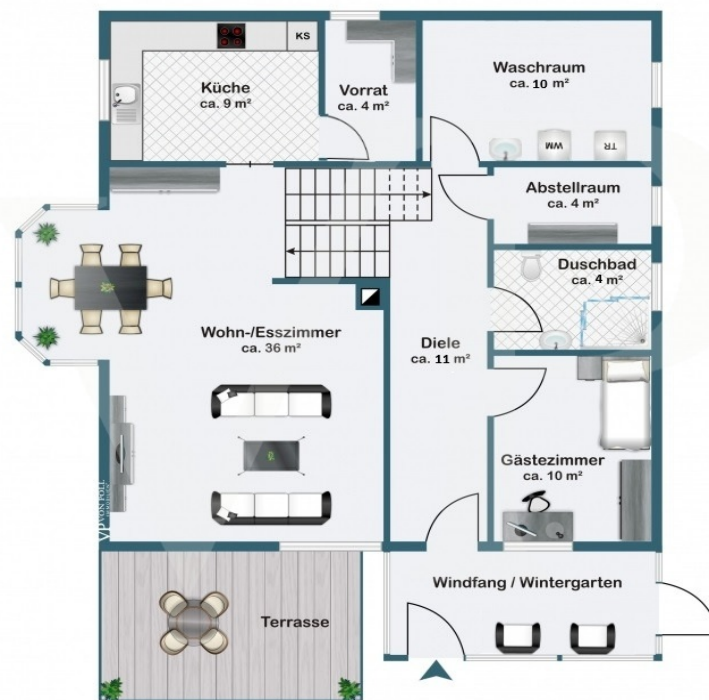


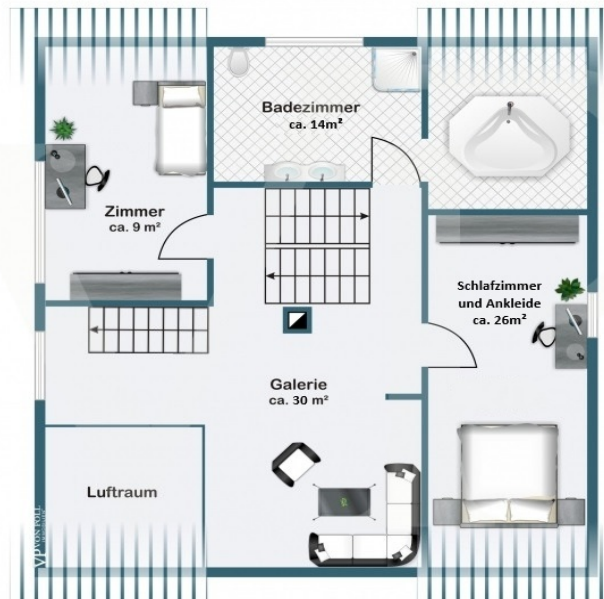
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

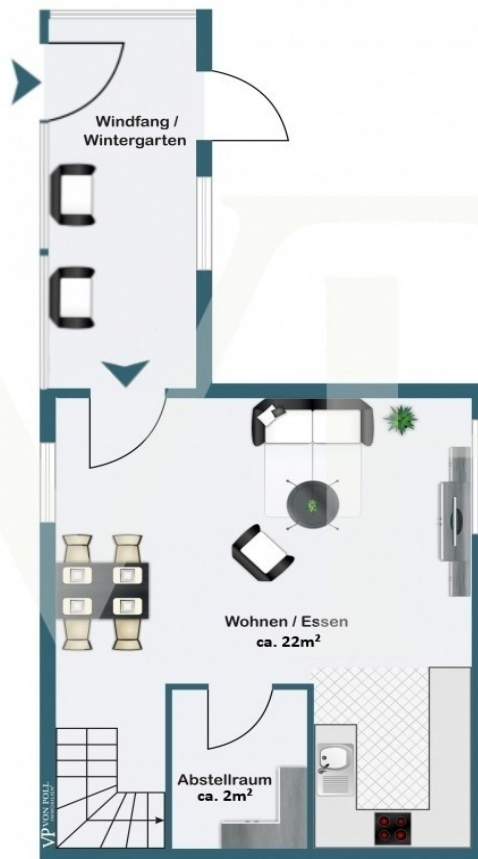
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

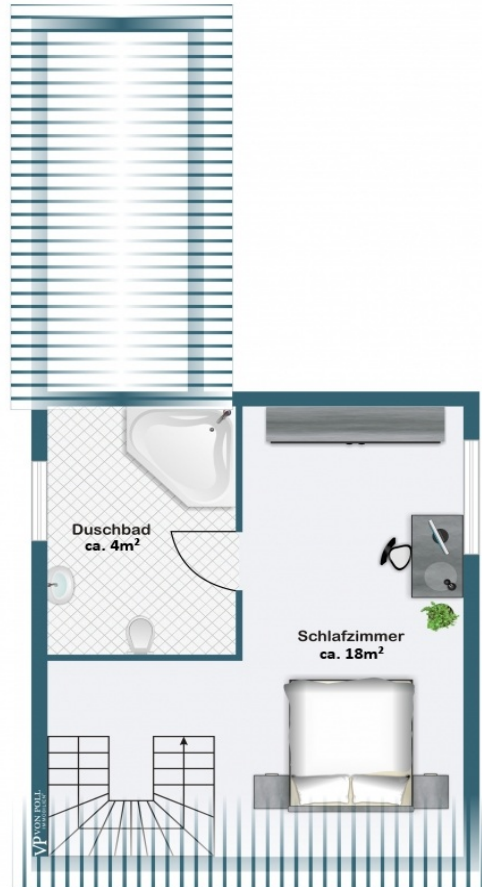
Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## 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: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein Zuhause mit außergewöhnlichem Flair, fantastischem Fernblick, schönem Garten und absoluter Privatsphäre - mitten in Neu-Anspach?

Dieses einmalige Anwesen vereint all das auf eine Weise, wie man sie nur äußerst selten findet. Es begeistert nicht zuletzt durch seine privilegierte Lage und die kurzen Wege nach Bad Homburg und Frankfurt.

Aus den lichtdurchfluteten Wohnräumen wie auch von den Terrassen eröffnet sich ein postkartenreifer Blick in den parkähnlichen Garten und über das Anspacher Tal. Im zeitgemäß modernen Landhausstil gehalten, erwartet Sie hier ein elegantes Einfamilienhaus für 3-4 Personen mit rund 163m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergänzt durch ein angrenzendes 2-Zimmer-Gästehaus (ca. 45m<sup>2</sup>) sowie ein separates 1-Zimmer-Einliegerapartment mit ca. 42m<sup>2</sup> Wohnfläche (über der Doppelgarage). Großzügige offene Raumaufteilung, teilweise überhohe Decken und zahlreiche Fensterflächen schaffen ein einzigartiges luftiges Wohnambiente.

Das Haupthaus wurde 1987 mit viel Aufwand aus einer ehemaligen Scheune heraus um- und ausgebaut. Das Gästehaus sowie das Garagengebäude wurden erst im Jahr 2001 errichtet.

Die gesamte Immobilie wurde zwischen 2010 und 2016 unter Verwendung hochwertiger Materialien modernisiert. Weitere wichtige Modernisierungen fanden nach 2021 statt, bitte entnehmen Sie die genaue Auflistung der Ausstattungsbeschreibung.

Alle drei Einheiten sind ohne Renovierungsstau sofort bezugsfertig. Das gesamte Ensemble wurde kontinuierlich gepflegt und liebevoll instand gehalten.

Zu den besonderen Ausstattungsdetails zählen u.a. mehrere Einbauküchen, exklusive Badezimmer, weiße Sprossen-Fenster und -Haustüren, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, Kirschbaumparkett, Natursteinböden, etc.

Außerdem verfügt das Haus im Wohn-Essbereich über einen modernen behaglichen Kaminofen sowie einen charmanten Erker mit Essplatz - der Fernblick ist hier inklusive!

Das Gästehaus liegt direkt neben dem Haupthaus und ist über einen Wintergarten miteinander verbunden.

Das Einliegerapartment über der Doppelgarage eignet sich ideal für Freiberufler, Au-Pairs oder ältere Kinder, die gerne ihren eigenen Bereich bewohnen möchten.

Echtes Highlight ist der außergewöhnlich schön angelegte und nahezu uneinsehbare Garten mit Teichanlage und künstlichem Bachlauf. Magnolie, Pfingstrose, Kirschbaum und viele

**weitere Pflanzen schaffen ein abwechslungsreiches, farbenfrohes Bild. Drei großzügige Terrassen bzw Freisitze bieten Kindern viel Platz zum Spielen und den Erwachsenen die perfekte Kulisse zum Entspannen, Genießen und Durchatmen.**

**Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem einzigartigen Ensemble. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!**

**Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## **Ausstattung und Details**

- 3 Einbauküchen
  - überwiegend Natursteinböden und Kirschbaumparkett im Haupthaus
  - Fußbodenheizung in Haupthaus und Einliegerapartment
  - neuwertiger Kaminofen im Haupthaus
  - bodentiefe Dusche im Haupthaus
  - abgesenkte Rund-Badewanne im Haupthaus
  - elektrische Rollläden bzw. Jalousien
  - 1-Zimmer-Einliegerapartment mit Tageslicht-Duschbad und Einbauschränk
  - 2-Zimmer-Gästehaus mit Tageslicht-Duschbad
  - Einbaumöbel in den Badezimmern
  - Ankleidemobiliar im Haupthaus
  - barrierefreier Zuweg
  - 2 Terrassen
  - Freisitz
  - Wintergarten
  - Einbruchsicherung des Haupthauses
  - SAT-Anlage und Glasfaser
  - 5.000l-Zisterne
  - umfangreiche Gartenbeleuchtung
  - Teich mit Bachlauf
  - Starkstromanschluss (z.B. zur Installation einer Gartensauna)
  - Gartenhaus mit Gartenküche
  - Gartengerätehaus inkl. der vorhandenen Gartengeräte und Gartenmöbel
  - 2 Waschmaschinen und 1 Trockner (alles Markengeräte) können verbleiben
  - Holzlager
  - Doppelgarage mit elektrischen Toren und Kontrollleuchten für den Öffnungszustand
- erfolgte Modernisierungen/Sanierungen:
- 2001: Anbau Gästehaus
  - 2001: Ausbau der Doppelgarage mit Einliegerapartment
  - 2010: Absicherung des Haupthauses mit Gittertüren, neue Haustür und Fenster + Einbau elektrischer Rollläden
  - 2010: neues Kirschbaumparkett in Haupt- und Gästehaus
  - 2010: Verlegung neuer Fliesen in Bad und Küche Haupthaus
  - 2010: Modernisierung beider Bäder im Haupthaus
  - 2010: Gartenanlage überarbeitet mit neuer Pflasterung, neuem Edelstahlhandlauf und Aufbau eines Holzlagers
  - 2010/11: Renovierung des Einliegerapartments (Elektrik, Sprechanlage, Boden, Jalousie)

- 2011: Umbau des Obergeschosses im Garagengebäude zum Einliegerapartment
- 2011: Modernisierung der Elektrik im Haupthaus, Installation von Einbauleuchten
- 2011: Einbau der Landhausküche (Marke Nobilia) im Haupthaus
- 2011: Austausch Warmwasserspeicher (Heizungsanlage)
- 2011: Einbau elektrischer Rollläden
- 2013: Erneuerung des Haussockels + Außenanlage erneuert
- 2012-2015: neue (Sprossen)Fenster weitestgehend überall eingebaut, größtenteils mit Fliegengittern
- 2015: neue Haustür
- 2015: Anstrich des Dachholzes am Garagengebäude
- 2015: Erneuerung des Bades im Einliegerapartment
- 2015: Erneuerung der elektrischen Garagentore
- 2015: Erneuerung Ausdehnungsgefäß (Heizungsanlage)
- 2015: neue SAT-Anlage und Rauchmelder
- 2016: Einbau einer neuen Einbauküche im Einliegerapartment
- 2016: neuer Fassadenanstrich an Haupt- und Gästehaus + Anstrich des Dachholzes mit Wetterschutzfarbe
- 2021: neuer Brenner Gas-Hzg.
- 2023: neuer Kaminofen mit Befliesung, neue EBK Gästehaus, Renovierung Gästehaus
- 2024: Terrasse am Teich, Haupthaus: Putz an Sockel und Erker erneuert

**Objektnummer: 25141067a - 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. Die meisten bekannten großen Supermarktketten sind vertreten und 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 sind in Neu-Anspach vorhanden. Es gibt zahlreiche Sportvereine und das Waldschwimmbad mit seiner großzügigen Fläche bietet im Sommer einen idyllischen Aufenthalt.**

**Objektnummer: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## Weitere Informationen

**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: 25141067a - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Carola Öhl**

---

**Kreuzgasse 22, 61250 Usingen**  
**Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0**  
**E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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