

Grävenwiesbach - Mönstadt

Landhaus in Alleinlage im Taunus - Tierhaltung möglich, sep. Gästehaus, nur 40 Min. bis Frankfurt

Objektnummer: 26141012



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 249 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 13.157 m²

Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

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

Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26141012	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 249 m ²	Haus	Landhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1922	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	5 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 100 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	204.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	24.04.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

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:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

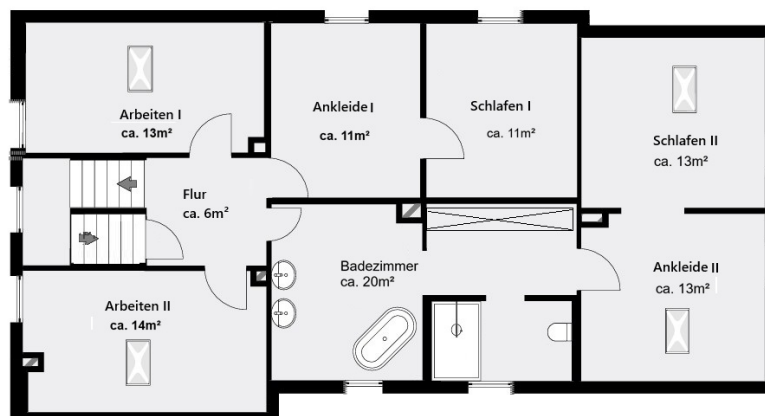
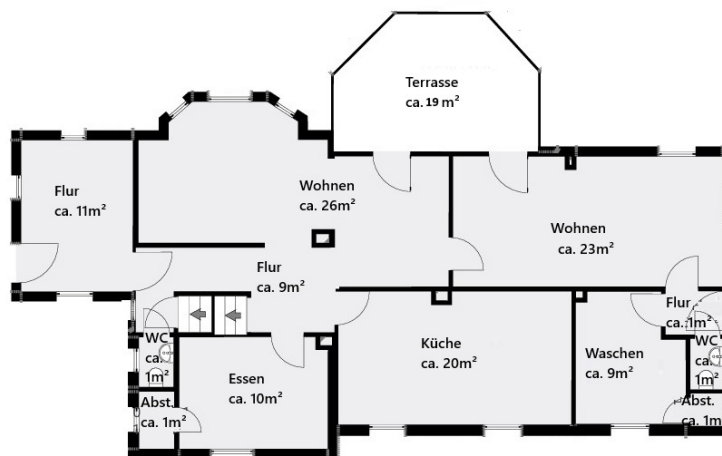
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

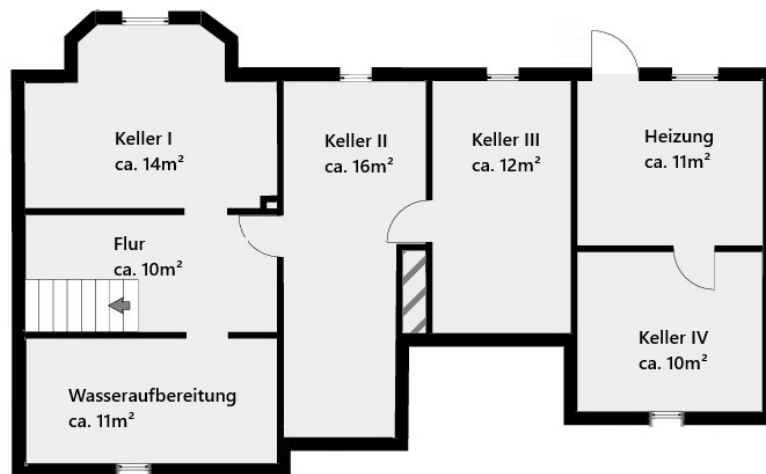
T.: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtanus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | www.von-poll.com/hochtaunus

Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

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: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Ein erster Eindruck

Ein absolutes Unikat im Rhein-Main-Gebiet – Historisches Landhaus mit separatem Gästehaus in traumhafter Alleinlage - zur Tierhaltung bestens geeignet!

Diese außergewöhnliche Immobilie ist eine echte Rarität – ein liebevoll modernisiertes Landhaus in absoluter Alleinlage, wie man es im Rhein-Main-Gebiet kaum ein zweites Mal findet. Eingebettet in eine idyllische Naturkulisse und umgeben von weitläufigen Grünflächen, Wiesen und herrlicher Ruhe, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität – und das nur rund 40 Minuten von der Frankfurter Innenstadt entfernt.

Das charmante, mit Fachwerk versehene Landhaus vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Mit viel Liebe zum Detail wurden in den vergangenen Jahren stetig Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, ohne dabei den ursprünglichen Charme zu verlieren. Besonders hervorzuheben ist die Dachsanierung inkl. neuer Dacheindeckung und moderner Aufdachdämmung. Bereits im Jahr 2011 wurden wesentliche Verbesserungen vorgenommen – dazu zählen unter anderem der Einbau von zeitgemäßen, stilgerechten, zweifach-verglasten Kunststofffenstern sowie die Erneuerung der Wasserleitungen.

Das Haupthaus überzeugt mit seinem hellen, großzügigen und durchdachten Grundriss, mit faszinierendem Blick in die Natur aus jedem Fenster, und eignet sich ideal für ein anspruchsvolles Paar ebenso wie für eine Familie mit Kindern.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiges Entrée mit einladender Atmosphäre. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und begeistert mit seiner Helligkeit, Gemütlichkeit, dem Kaminofen sowie der schönen Sonnenterrasse. Die hochwertige Küche fügt sich harmonisch in das

stilvolle Gesamtbild ein. Im Obergeschoss gibt es mehrere Zimmer nebst dem großzügigen und hochwertig ausgestatteten Masterbad mit freistehender Wanne sowie bodengleicher Walk-in-Dusche.

Ein weiteres besonderes Plus bietet das separate Gästehaus mit eigenem Bad und gemütlicher Veranda – ideal für Gäste, als Homeoffice, Atelier oder Rückzugsort. Mehrere liebevoll gestaltete Außenbereiche laden zum Verweilen ein: Die überdachte Veranda vor dem Gästehaus, die Sonnenterrasse am Haupthaus sowie weitere Freisitze schaffen perfekte Orte für entspannte Stunden im Grünen.

Das weitläufige, über 13.000m² große Grundstück eröffnet nahezu grenzenlose Möglichkeiten:

- Pferdehaltung durch vorhandene Weidefläche
- Tierhaltung, derzeit bereits mit Hühnern und Ziegen
- Erweiterung des bereits vorhandenen Nutzgartens mit Selbstversorger-Konzept
- großzügige Freizeit- und Erholungsflächen

Ein Anwesen für Menschen, die das Besondere suchen – mit viel Raum zur Entfaltung, in absoluter Ruhe und dennoch in komfortabler Nähe zur Metropole Frankfurt.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den besonderen Eigenschaften dieses Anwesens vor Ort überzeugen. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Ausstattung und Details

- separates Gästehaus mit kombiniertem Wohn-/Schlafbereich, Infrarot-Heizung, Kitchenette, Tageslicht-Duschbad und großer Veranda
- eigene Wasserversorgung mittels 2 Brunnen sowie Wasseraufbereitungsanlage und 3x 750l-Trinkwasserspeicher
- Einbauküche im Haupthaus
- originale Dielenböden in den Wohn- und Schlafbereichen
- originale, aufgearbeitete Innentüren
- schwedischer Kaminofen im Wohnbereich
- optional zu erwerben: hochwertige Vorhänge, Gardinen und Plissees
- großes Tageslichtbad mit freistehender Wanne, Doppelwaschtisch, Leiterwandheizkörper und Walk-in-Dusche
- ca. 3m breiter Einbauschränk im Bad
- zahlreiche neue Elektro-Wandauslässe für Wandbeleuchtung
- Alarmanlage
- mehrere Abstell-/Vorratsräume
- 2 Gäste-WCs
- 2024: Erneuerung des Dachbelages, Aufdachdämmung, Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech sowie neue Dachflächenfenster
- ca. 2010/2011 Erneuerung der Fenster (abschließbare Stiftenster 2-fach Kunststoff weiß) in Haupt- und Gästehaus sowie neue Haustüren, neue Schalter und Steckdosenprogramme sowie Sicherungskästen
- ca. 2011 Erneuerung der Wasserleitungen
- originaler, robuster Bruchsteinkeller
- Hühner- und Ziegenstall
- eingezäunter Nutzgarten
- große Weidefläche
- top gepflegte Außenanlage mit gepflasterter Zuwegung zu beiden Häusern

- mehrere PKW-Außenstellplätze

Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

Alles zum Standort

Leben wie im Urlaub - das können Sie im schönen Grävenwiesbach!
Wer Ruhe und Natur liebt, jedoch auch die Nähe zur Großstadt nicht missen möchte, der ist hier richtig. Inmitten der malerischen Hügellandschaft gelegen, finden hier sowohl Familien mit Kindern, als auch jüngere oder ältere Paare ihren idealen Rückzugsort.

Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Grävenwiesbach selbst (Lebensmittel- und Getränkemarkt, Metzgerei, Bäckereien, Apotheke, Blumenladen, etc.). Die im Umkreis von 10-15 Fahrminuten gelegenen Städte Usingen, Weilmünster und Neu-Anspach bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Grundschule und Kindergärten befinden sich direkt im Zentrum von Grävenwiesbach. Weiterführende Schulen befinden sich z.B. in Usingen, Neu-Anspach und Weilmünster.

In ca. 20km gelangen Sie nach Wetzlar, in ca. 30km nach Limburg.
Die Bundesstraße 456 führt durch den Ort, die nächsten Autobahnanschlüsse sind die A5 (ca. 25km) sowie die A661 (ca. 28km).

Der Bahnhof (Taunusbahn) mit Park&Ride-Parkplatz befindet sich im Zentrum der Großgemeinde Grävenwiesbach und stellt eine Direktverbindung des ÖPNV nach Frankfurt am Main dar. Zudem gibt es Busverbindungen über Weilrod und Schmitten nach Oberursel und Bad Homburg.

Die A5 ist ca. 25km entfernt, die A661 ca. 30km. Zum Rhein-Main-Airport und zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main benötigt man mit dem PKW nur ca. 45 Minuten.

Objektnummer: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

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 vorbehalten 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: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com