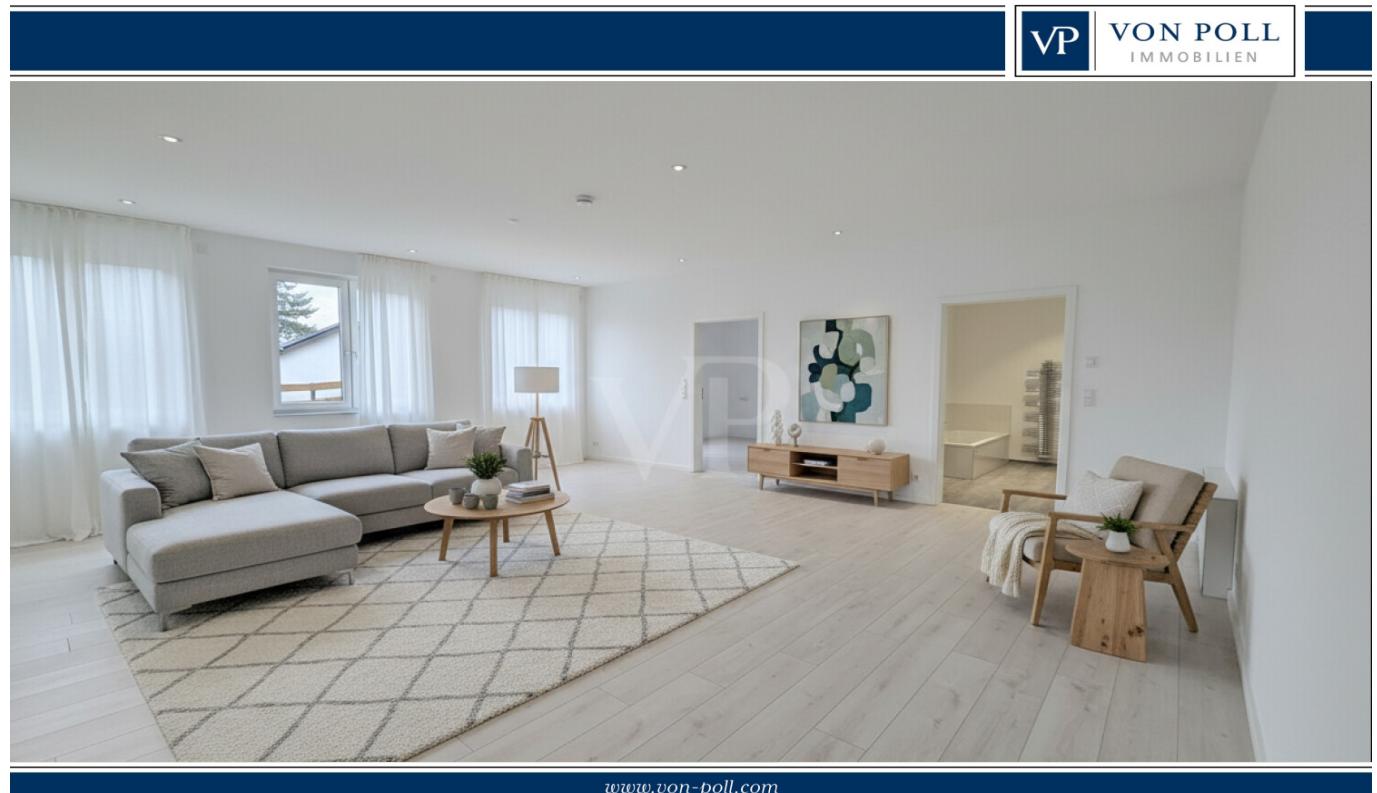


Grävenwiesbach – Hundstadt

Helle, großzügige 2-Zimmer-Gartengeschoßwohnung in Grävenwiesbach-Hundstadt

Objektnummer: 26141002



www.von-poll.com

MIETPREIS: 810 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

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

Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26141002	Mietpreis	810 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m ²	Nebenkosten	200 EUR
Zimmer	2	Wohnung	Souterrain
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1975		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 15 EUR (Miete)		

Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.12.2029
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	183.00 kWh/m ² a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Die Immobilie



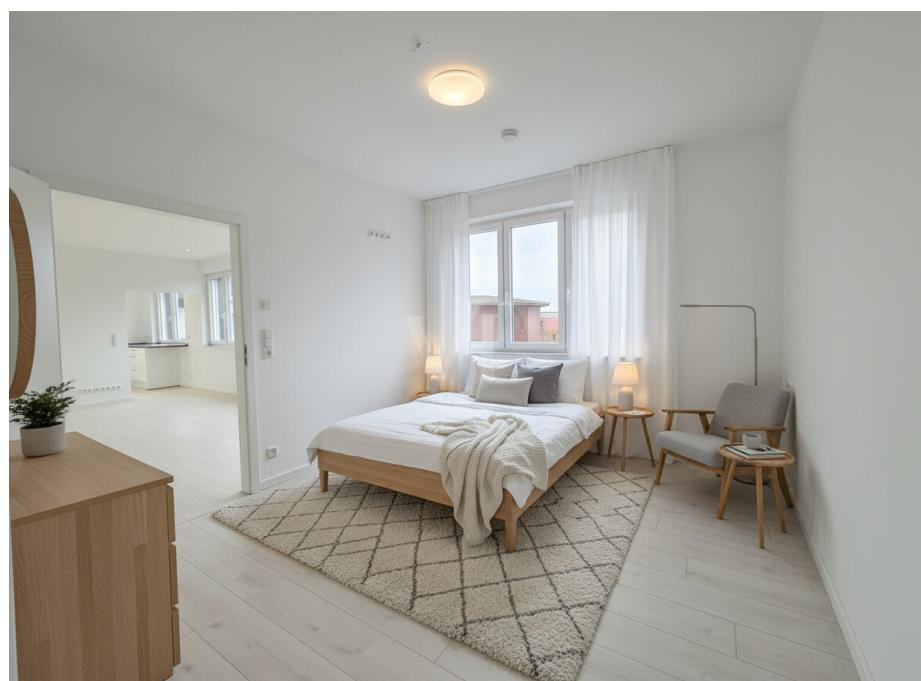
Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

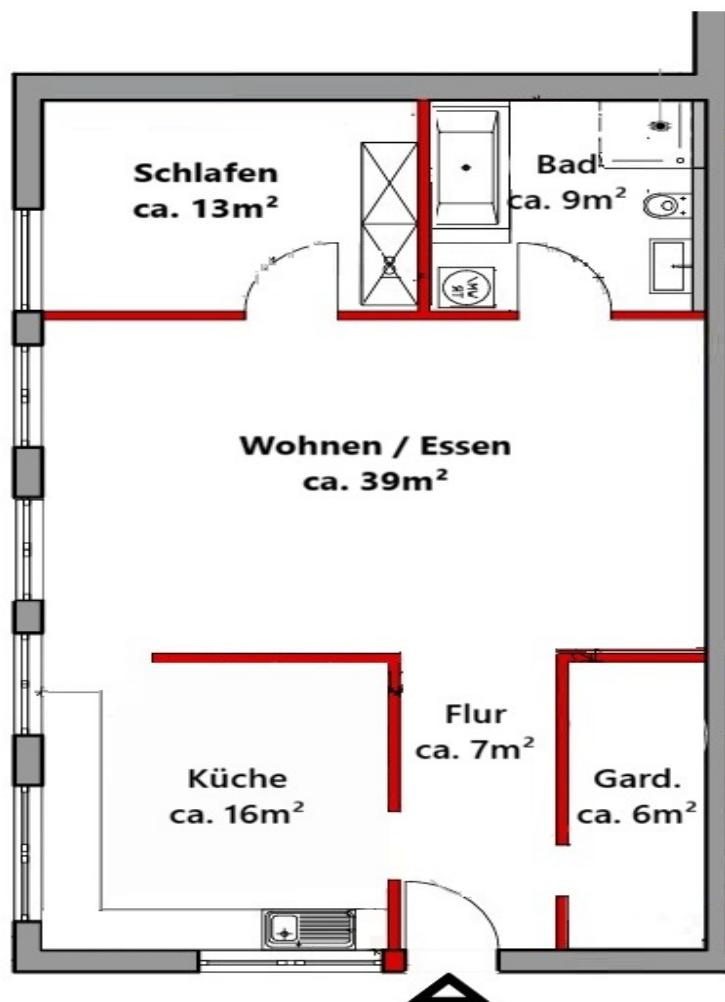
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Grundrisse



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

Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Ein erster Eindruck

Diese moderne und helle 2-Zimmer-Gartengeschoßwohnung wurde im Jahr 2020 errichtet und befindet sich in ruhiger Lage in Grävenwiesbach-Hundstadt. Trotz der Gartenlage überzeugt sie durch ihre großzügige Raumaufteilung, die großen Fensterflächen und das angenehmes Wohnumbiente.

In den Wohnräumen wurde ein weißer Landhausstil Laminatboden verlegt, der die Wohnung eine freundliche und zeitgemäße Atmosphäre verleiht. Lediglich im Badezimmer wurde ein pflegeleichter hellgrauer Vinylboden verlegt. Die Wohnung ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, die zusammen mit der Dämmung des Hauses eine gute Energieeffizienz bietet. Der Energieausweis wurde 2019 erstellt, daher wurde die erneuerte Ost-Süd Dämmung aus 2024 im Energieausweis nicht berücksichtigt.

Der offen gestaltete Wohnbereich bietet Platz zum Wohnen und Essen und ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Diese ist stilvoll gestaltet und wird ohne Elektrogeräte übergeben – ideal für Mieter, die ihre eigenen Geräte nutzen möchten. In den Wohnräumen (ausgenommen dem Schlafzimmer) sorgen integrierte Deckenspots für eine angenehme Beleuchtung.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Ein Handtuchheizkörper, ein Waschbecken mit Unterschrank, ein Spiegel und ein praktischer Waschmaschinenanschluss ergänzen die Ausstattung.

Ein separater Garderobenbereich bzw. eine zusätzliche Abstellfläche sorgt für Ordnung und Stauraum. Groß, Fensterfronten mit elektrischen Rollläden unterstreichen den modernen Wohnkomfort. Zudem sind eine SAT-Anlage und ein Glasfaseranschluss bis zum Haus vorhanden.

Zur Wohnung gehören nach Absprache zwei PKW-Stellplätze, die jeweils für 15 Euro pro Monat angemietet werden können. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind ebenfalls vorhanden. Die Mitbenutzung des Gartens lädt nach Rücksprache mit dem Vermieter zum Entspannen im Grünen ein, während ein Hausmeisterservice die Pflege der Außenanlage übernimmt.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder ein Paar, die komfortables und ruhiges Wohnen schätzen und ist ab sofort Verfügbar.

Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Ausstattung und Details

- Bodenbelag der Wohnräume: Laminat mit Auszeichnung „Blauer Engel“ Optik Landhausdiele Eiche, weiß
- Bodenbelag im Bad: Optik Landhausdiele Eiche, hellgrau
- Einbauküche hochglanz weiß, mit Besteckschublade, teilweise Auszüge, Rondell, jedoch ohne E-Geräte, Stellplatz für Side-by-Side Kühlschrank
- modernes, innenliegendes Dusch- und Wannenbad mit Handtuchheizkörper, Waschbecken mit Unterschrank sowie ein Spiegel & Waschmaschinenanschluss im Bad
- Garderobenbereich / Abstellfläche
- elektrische Rollläden, zentral bedienbar
- Deckenbeleuchtung aller Wohnräume hochwertige Deckenspots
- LED-Deckenbeleuchtung Schlafzimmer mit Backlight und Fernbedienung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- TV und Internetanschluss:
SAT-Anlage für alle Wohnungen (im Mietpreis inbegriffen)
- Optionale Möglichkeiten:
Telefonkabel über Telekom und weitere Anbieter
Möglichkeiten per Funkantenne wie z.B. TG-Net, Nexiu usw.
Deutsche Glasfaser in Zukunft möglich (Leitung liegt aktuell am Haus)
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder sind gegeben
- Nach Absprache stehen bis zu 2 PKW-Stellplätze a 15 Euro zu Verfügung sowie die Gartenmitbenutzung
- Hausmeisterservice für die Außenanlage
- ideal geeignet für ein Single oder ein Paar

Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

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 einer 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.

Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort und ist zu Fuß erreichbar.

Die Grundschule befindet sich in Grävenwiesbach und 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: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.12.2029.

Endenergiebedarf beträgt 183.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Objektnummer: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

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