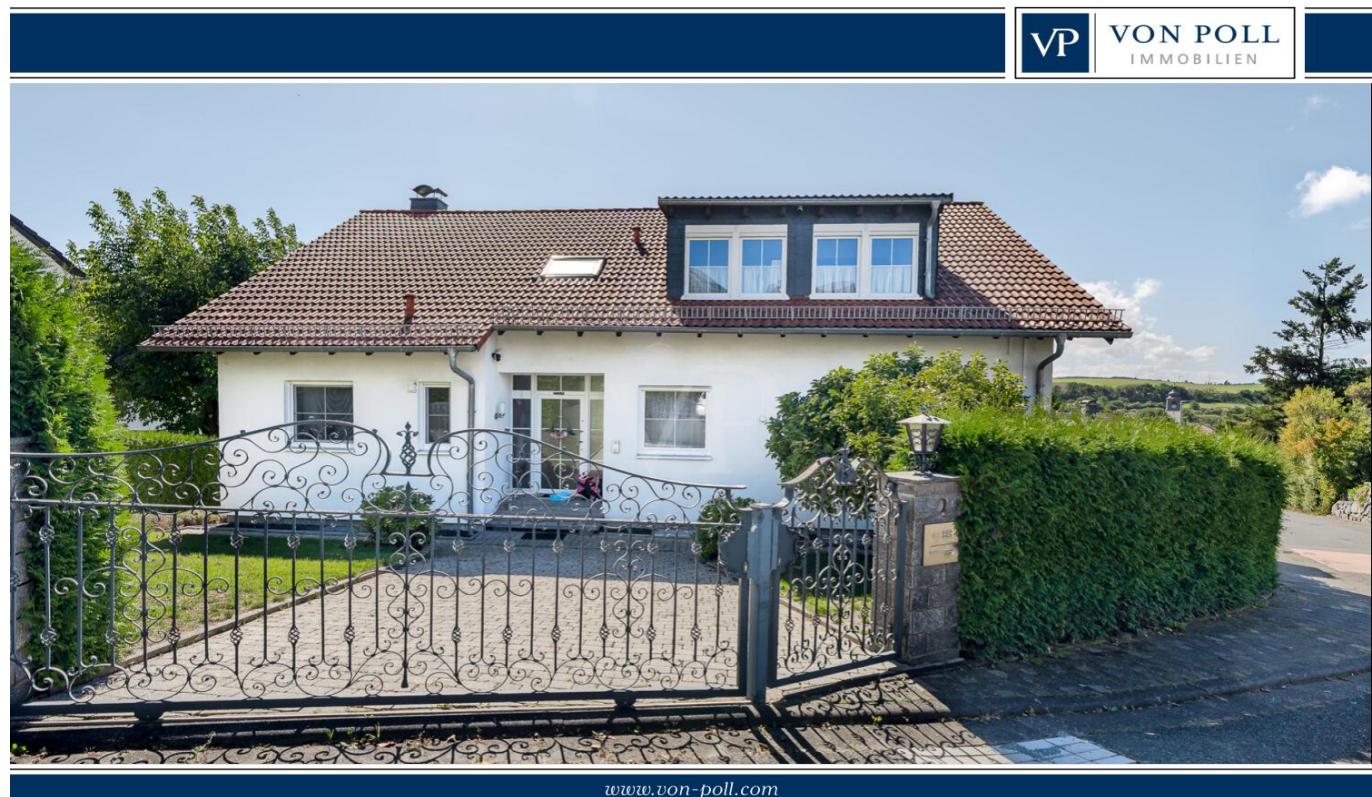


Grävenwiesbach

# Immaculately maintained family home in a popular location with plenty of space on 3 levels, garden and garage

*Property ID: 25141053*



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

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 348 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 810 m<sup>2</sup>

Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach**

## At a glance

Property ID	<b>25141053</b>	Purchase Price	<b>699.000 EUR</b>
Living Space	<b>ca. 348 m<sup>2</sup></b>	Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Roof Type	<b>Gabled roof</b>	Modernisation / Refurbishment	<b>2021</b>
Rooms	<b>8</b>	Condition of property	<b>Modernised</b>
Bedrooms	<b>6</b>	Construction method	<b>Solid</b>
Bathrooms	<b>3</b>	Usable Space	<b>ca. 122 m<sup>2</sup></b>
Year of construction	<b>1974</b>	Equipment	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
Type of parking	<b>3 x Outdoor parking space, 2 x Garage</b>		

Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	93.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.10.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

## The property



Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

## The property



Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

## The property



Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

## The property



Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

## The property



Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

## The property



Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

## The property



Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

## The property



Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

## The property



Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

## The property



Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

## The property



Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

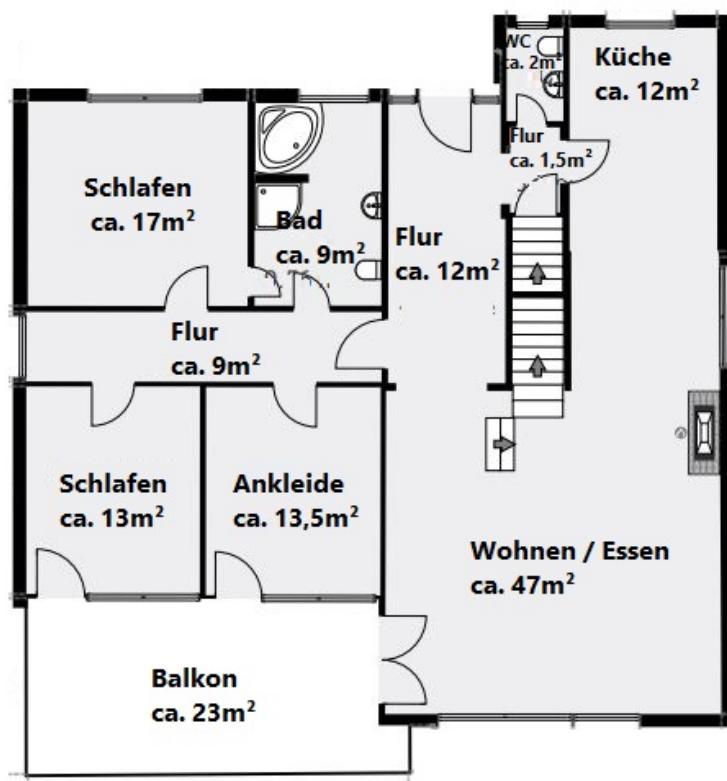
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

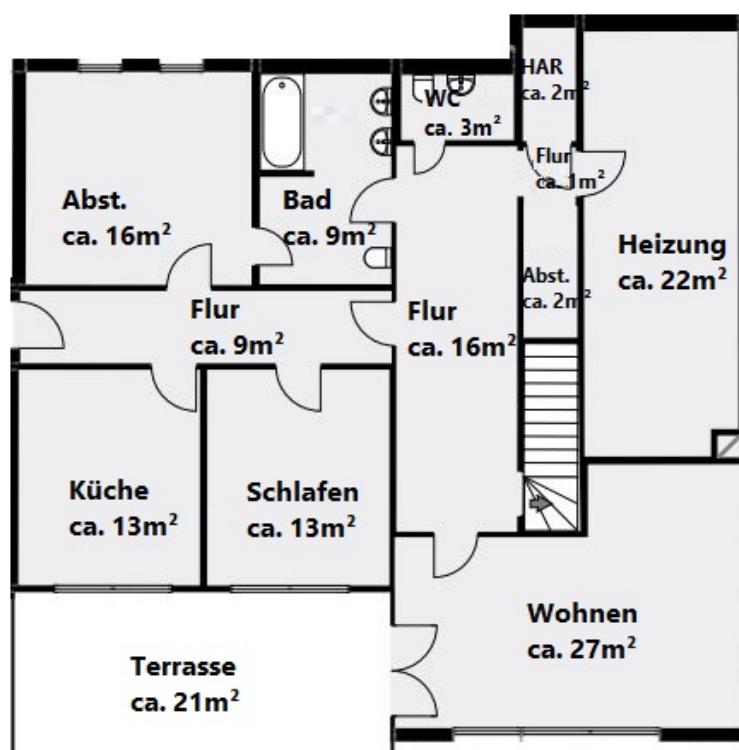
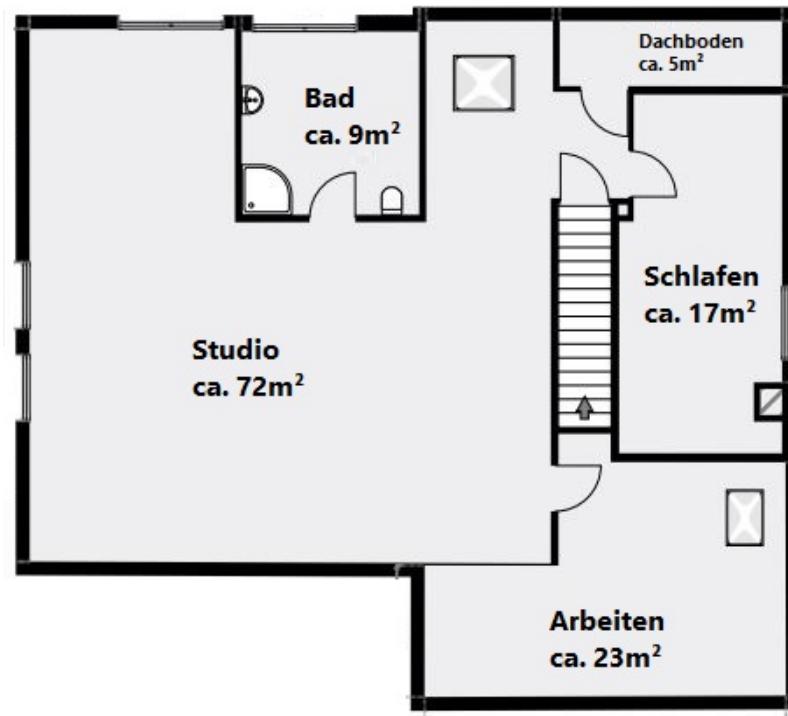
T.: 0800 - 333 33 09

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

Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach**

## A first impression

In a sought-after residential area of Grävenwiesbach, with amenities within walking distance, we present this well-maintained and exceptionally versatile house, which impresses with its spaciousness, features, and flexibility. With approximately 348 m<sup>2</sup> of living space spread over three levels, the house offers a variety of possibilities – ideal for a large family, as a multi-generational home, or for combining living and working under one roof. Originally built in 1974, the property underwent extensive modernization from 2007 to 2021. This included the installation of a 24 kWp photovoltaic system with storage and additional solar thermal panels. A detailed overview of the modernizations can be found in the property specifications. The house is therefore in a modernized condition and offers ideal conditions for sophisticated and comfortable living. The layout comprises a total of eight well-proportioned rooms, including six bedrooms and three bathrooms. The ground floor and upper floor are particularly bright and welcoming. Even the entrance area on the ground floor greets you with a bright and spacious feel. On the ground floor, you'll find a spacious, open-plan living area with a fireplace and access to the sunny terrace, a modern fitted kitchen, and high-quality natural stone and wood flooring. The bedrooms and master bathroom are accessed via a separate hallway, creating a private area all around. A bright, solid oak staircase leads to the upper floor, currently used as an extra-large leisure and hobby area with a high-quality natural stone floor. There you'll also find another room and a modern shower room. The garden level offers further living spaces with natural stone and laminate flooring. Here, too, a fireplace provides cozy warmth and a welcoming atmosphere. Thanks to a separate entrance, these rooms could also be used as a self-contained apartment. The house also boasts impressive technical features – seven cameras around the property allow you to monitor it remotely. Network cabling is installed throughout the building, and all rooms are equipped with electric roller shutters. In addition to the low-maintenance garden on the 810m<sup>2</sup> plot, there is a terrace on both the ground floor and garden level, perfect for enjoying time outdoors. A large double garage with an electric sectional door, inspection pit, and epoxy resin floor completes the offering. This house provides ample space, modern technology, and high-quality features – ideal for families, multi-generational living, or anyone who wants to perfectly combine living and working. Thanks to comprehensive modernizations and a sustainable energy supply, the property is in excellent condition and ready for the future. Does this sound interesting to you? Then we look forward to your inquiry.

**Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach**

## Details of amenities

- moderne Einbauküche im Erdgeschoss
- Kamin im Wohnzimmer im Erdgeschoss und im Wohnzimmer im Gartengeschoss
- massive Eichenholztreppe ins Dachgeschoss
- überall Netzwerkkabel
- 7 Kameras rund ums Haus
- elektrische Rollläden im gesamten Haus
- 2-fach verglaste Kunststofffenster aus 2010
- 24kWP PVA mit Speicher und Solarthermie
- Nachtspeicheröfen (durch PVA mit Speicher gespeist)
- Natursteinböden und Holzparkett in den Wohnräumen im Erd- und Dachgeschoss
- Natursteinböden und Laminat in den Wohnräumen im Gartengeschoss
- XXL-Freizeit- und Hobbybereich im ausgebauten Dachgeschoss
- Markise an der Terrasse im Erdgeschoss
- große Doppelgarage mit elektr. Sektionaltor und Grube
- Epoxidharzböden auf der Terrasse im Gartengeschoss und in der Garage
- schmiedeeisernes Gartentor

### Modernisierungen:

- 2021: Decke und Boden in der Garage erneuert (Epoxidharzboden)
- 2020: Zaun und Terrasse neu; Außenzapfstellen und Regenrinnen
- 2019: PVA mit Speicher, auch Elektroleitungen neu
- 2018: neuer Kamin im Erdgeschoss
- 2010: Kernsanierung inkl. Wasserleitungen, Böden, Küche u. Fenster
- neue Haustür
- 2007: Ausbau DG inkl. Dämmung

**Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach**

## All about the location

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.

Grundschule und Kindergärten befinden sich direkt im Ort und sind zu Fuß erreichbar. 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.

**Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 93.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen  
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0  
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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