

Neu-Anspach – Rod am Berg

# XXL maisonette apartment in a beautiful location on the edge of a field with a separate living area, double garage and garden

Property ID: 25141025a



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

**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6**

Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

- 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: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## At a glance

Property ID	25141025a
Living Space	ca. 212 m²
Available from	13.11.2025
Floor	2
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1979
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 27 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	97.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.05.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	1979



Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## The property



Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## The property





Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## The property



Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## The property





Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## The property



Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## The property





Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## The property



Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## The property





Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## The property



Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## The property





Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## The property





Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## The property





Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## The property



Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

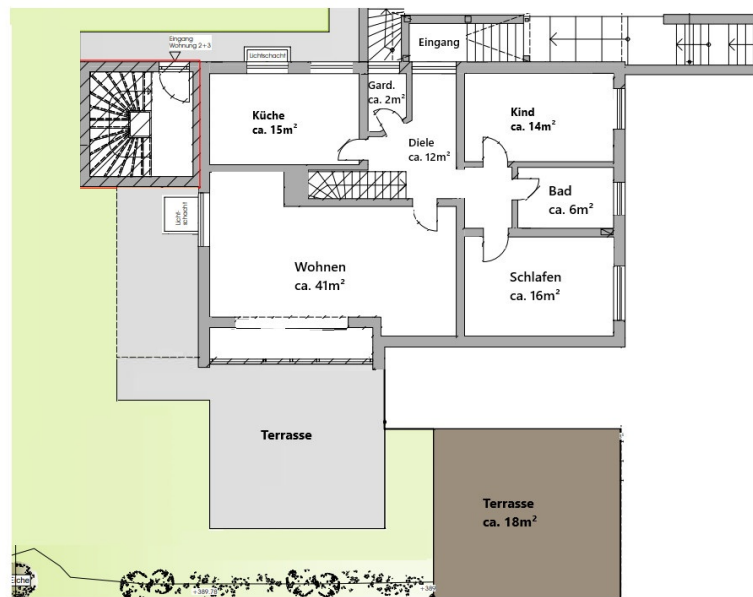
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

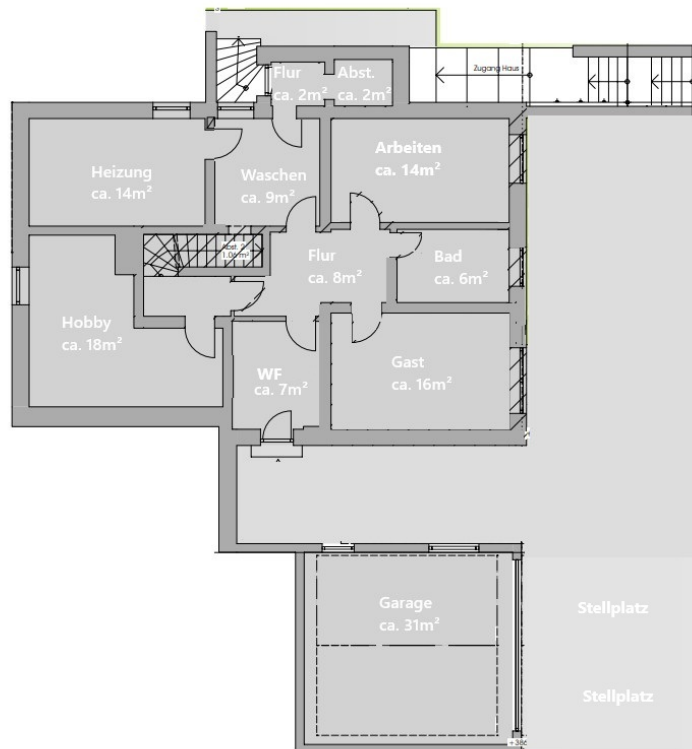
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## 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: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## A first impression

This exceptional maisonette apartment, boasting approximately 210 square meters of living space, enjoys a stunning panoramic view. It comprises a ground floor with three rooms, a bright shower room, a kitchen, and access to the garden and terraces, as well as a lower level with two sunny living/bedrooms, a modern bathroom with a bathtub, and a large hobby room. Both floors have separate entrances. Located on the edge of a field at the end of a cul-de-sac, the property offers not only peace and tranquility amidst nature but also a protected residential environment characterized by attractive, well-maintained neighboring buildings. Originally built as a single-family home, this property underwent a complete renovation and high-quality finishes between 2010 and 2012. Two years ago, the building was expanded into a three-unit structure with the addition of two self-contained apartments. The apartment's interior impresses with a harmonious design concept featuring exclusive finishes such as Velluto plaster on the walls, lending the home an elegant and timeless ambiance. The high-quality, Italian-style eat-in kitchen is a custom-made piece with brand-name appliances and a unique highlight. The heart of the apartment is the spacious living and dining room with direct access to the idyllic outdoor area. A large panoramic window and floor-to-ceiling windows ensure plenty of natural light and offer views of the surrounding greenery. Elegant wood-look tiles lend the entire floor a stylish character. Two spacious bedrooms offer ample room and boast breathtaking views of the Taunus countryside. A modern bathroom with a shower and double vanity, as well as a cloakroom that can also be converted into an additional guest WC thanks to existing water connections, complete this level. The two living/sleeping rooms on the lower level, with a modern bathroom featuring a bathtub and natural light, and a kitchenette, allow for flexible living arrangements – either as additional living space for a family or as a separate, self-contained apartment with its own entrance. It is also ideally suited for older children who would like their own space, freelancers, multi-generational households, au pairs, or guests. In addition, this floor includes a hobby room of approximately 18 m<sup>2</sup>, which is included in the stated living area. A modern pellet heating system, combined with solar thermal energy and facade insulation, ensures a sustainable heat supply and low operating costs. The property is approximately 860 m<sup>2</sup> in size, of which this residential unit holds a co-ownership share of 334/1000. The exclusive ownership rights for the offered unit include two terraces, a covered patio, a garden area, a large double garage with an electric door, and two parking spaces in front. The upper garden area with its mature trees is also available for communal use. Situated in a beautiful location on the edge of a field, this property impresses with its aesthetically pleasing exterior, stunning panoramic views, and its move-in ready, high-quality condition – a truly harmonious home and a unique opportunity for those who value style, quality



VON POLL  
REAL ESTATE

living, and sustainability.

Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## Details of amenities

- Wohnung über zwei Geschosse in Dreiparteienhaus
- Kernsanierung zwischen 2010-2012 (inklusive Austausch aller Wasser- und Stromleitungen)
- Zweifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Dreifach verglastes Terrassentürelement im Wohnbereich mit elektrischen Rollläden (per App steuerbar)
- Pelletheizung aus 2022
- Zwei Solarthermie-Paneele für Warmwasser
- Neues Flachdach durch Aufstockung der anderen Wohnungen
- Glasfaseranschluss
- LAN-Verkabelung
- SAT.-Anschluss
- WEG-Teilung
- ELW mit separatem Eingang
- Vier Schlafzimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Garten und den Terrassen
- Maßangefertigte italienische gemauerte Einbauküche mit neuen Markengeräten
- Tageslicht-Duschbad mit großem Doppelwaschtisch, WC und Bidet
- Tageslicht-Wannenbad
- hochwertig verputzte Wände in Velluto-Spachteltechnik
- Fliesen in Holzoptik
- Einbaugarderobe (rückbaubar zum Gäste-WC)
- Zwei Terrassen
- Voll eingezäuntes Grundstück
- Geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor, Starkstrom- und Wasseranschluss
- Zwei Außenstellplätze
- Mülltonnengarage

Modernisierungsmaßnahmen:

2023:

- Neuer Außenschornstein aus Edelstahl
- Türen im Erdgeschoss
- Neue Wandanstriche
- Haustür
- Erneuerung des Terrassenbelages
- Treppenaufgang (solarbeleuchtet) zum Haus (Travertin aus Tivoli und Granit sowie neues Edelstahlgeländer)

2022:

- Pelletheizung und zwei Solarthermie-Paneele
- Regenfallrohre aus Kupfer
- Neues Flachdach (durch Aufstockung)
- Dreifach verglaste Fensterfront im Wohnzimmer
- Neuer Stromverteilerkasten

2018:

- Duschbad im Hochparterre

2016:

- Terrassenbelag über der Garage mit Edelstahlgeländer

2014:

- Renovierung im Untergeschoss

2013:

- Neues Wannenbad

2012:

- Fassade neu verputzt und gedämmt

2010:

- Drainage

2010-2012:

- Kernsanierung

Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## All about the location

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. Ein kleines Einkaufcenter ist fußläufig erreichbar. 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.

Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 97.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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