

Neu-Anspach – Anspach

## Solid residential and commercial building with three units in a central location in Neu-Anspach

Property ID: 25141051



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

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 361 m<sup>2</sup>

Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

- 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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25141051                              |
| Living Space         | ca. 164 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 3                                     |
| Year of construction | 1928                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 499.000 EUR                                                                  |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Modernisation / Refurbishment | 2023                                                                         |
| Condition of property         | Well-maintained                                                              |
| Construction method           | Solid                                                                        |
| Usable Space                  | ca. 166 m²                                                                   |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 210.10 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 26.02.2035         | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 1928                      |

Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



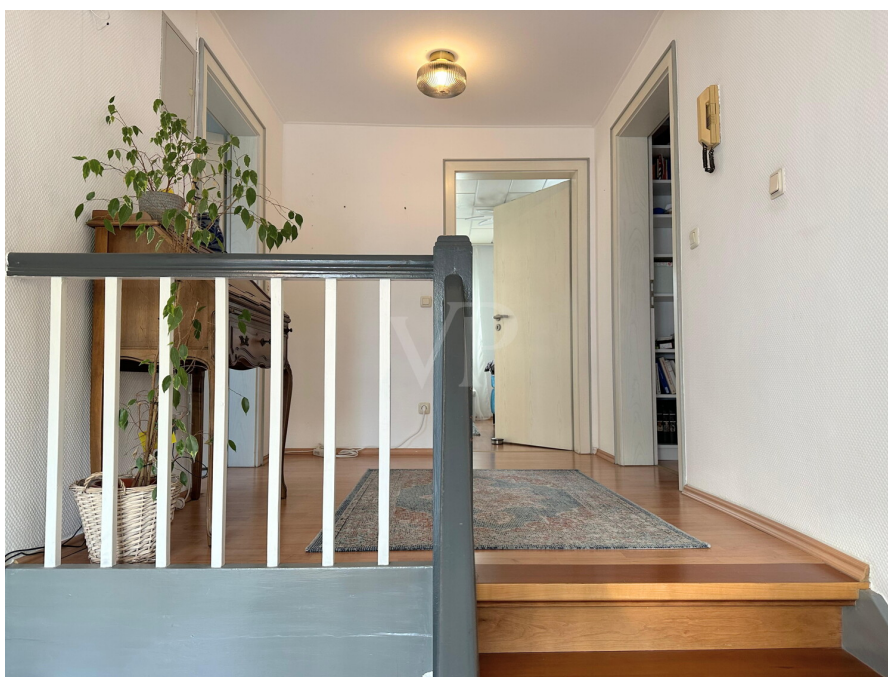
Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

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

**Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0**

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)  
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | [neu-anspach@von-poll.com](mailto:neu-anspach@von-poll.com)

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

Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



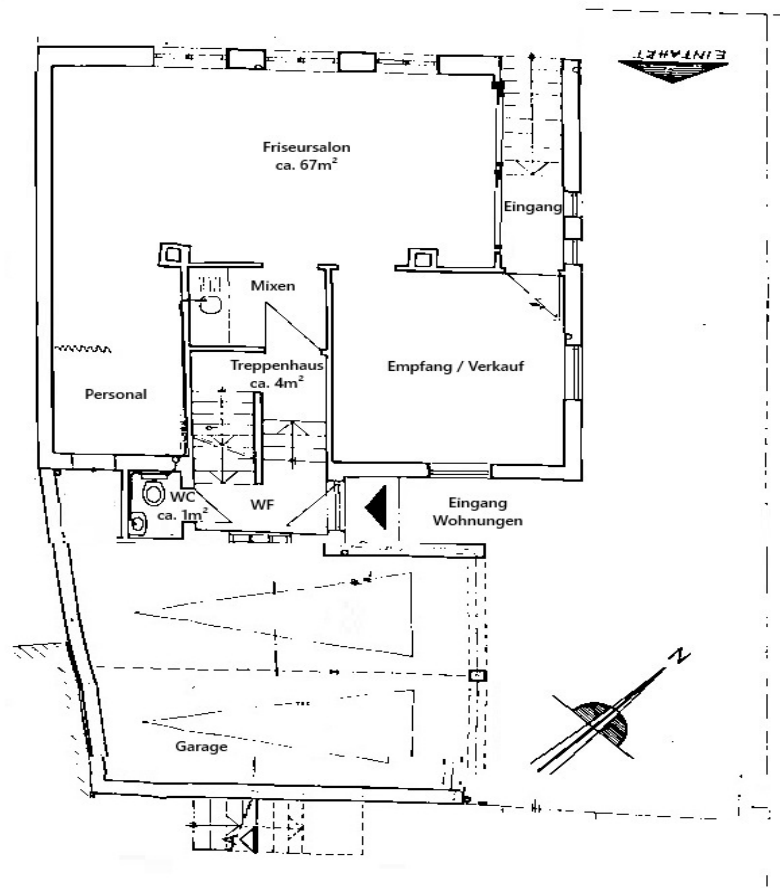
ImmoScout24 Gold Siegel



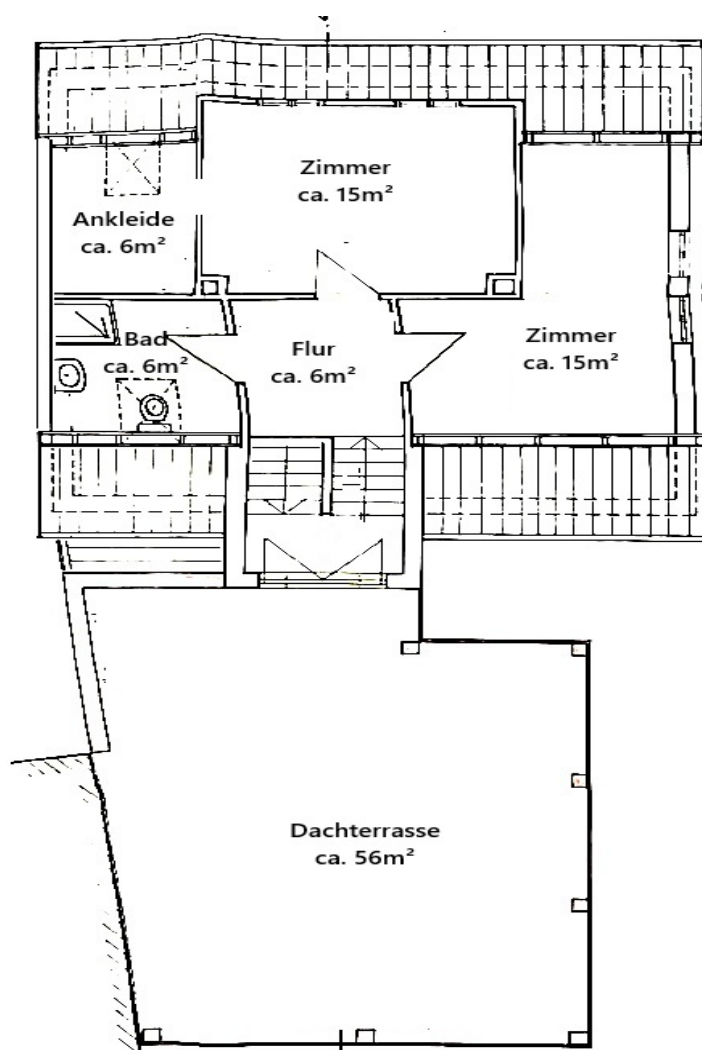
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

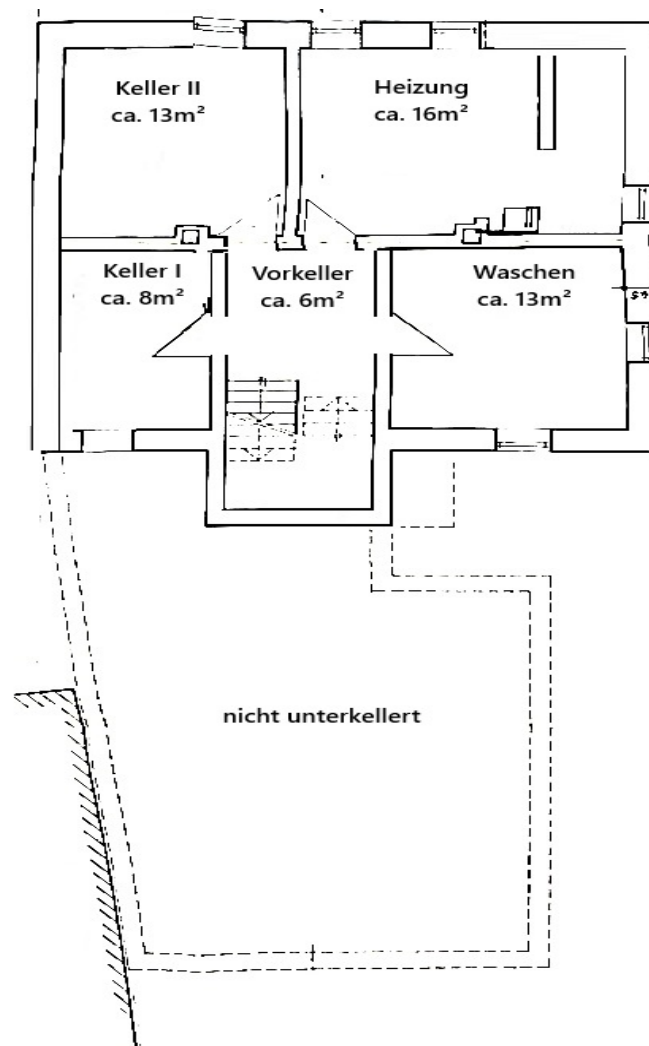
Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## 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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## A first impression

This well-maintained mixed-use building with three units combines living and working under one roof and boasts a central location in Neu-Anspach. Whether for investors, business owners, or owner-occupiers with the option of additional rental income, this property offers diverse possibilities across approximately 224 m<sup>2</sup> of living and commercial space, complemented by practical ancillary areas and spacious outdoor spaces. Currently, all three units—one commercial and two residential—are leased. On the raised ground floor, there is a commercial unit of approximately 60 m<sup>2</sup>, which has been operating as a well-established hair salon for many years. The stylishly designed salon welcomes its clients with an inviting entrance area and a spacious main room. A separate staff room with an integrated kitchenette provides a break area for employees. On the first floor, there is a charming two-room apartment with approximately 50 m<sup>2</sup> of living space, featuring an open-plan living and dining area and kitchen. The living area and bedroom are equipped with light laminate flooring and underfloor heating. A tiled bathroom with a bathtub and natural light offers plenty of space. An external staircase leads from this apartment to a well-maintained, mature, and easily accessible garden. The garden is currently for the exclusive use of the tenant of this unit and provides an idyllic retreat perfect for relaxation. This spacious maisonette apartment with a roof terrace of approximately 56 m<sup>2</sup> extends over the upper and attic floors, offering a particularly comfortable living experience across approximately 110 m<sup>2</sup> of living space. The open-plan living and dining area features high-quality cherry wood parquet flooring, a cozy fireplace, and three large windows that flood the space with natural light. The bright, well-equipped fitted kitchen with a practical pantry offers ample storage space and additional room for a small dining area. A spacious bathroom with natural light completes this level. On the attic floor, in addition to a comfortable bedroom with an adjoining dressing area, there is another bathroom with a shower and natural light, as well as a further room that can be used flexibly. Thanks to the high knee wall in the attic and practical built-in wardrobes, there is ample storage and floor space. Furthermore, the windows on the upper floor were replaced two years ago. The highlight of this unit is the large roof terrace with panoramic views. The property also includes a shared laundry room in the basement, a boiler room with a new Viessmann heating system, and a private storage room for each apartment. Ample parking is provided by a large garage with an electric roller door and two additional outdoor parking spaces. Overall, this mixed-use building presents itself as an attractive package, particularly as a sound investment with significant potential.

Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Details of amenities

- Wohn- und Geschäftshaus mit drei Einheiten (alle vermietet)
- Friseursalon mit ca. 60 m<sup>2</sup>
- Zweizimmerwohnung im Obergeschoss mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Fußbodenheizung, Zugang zum Garten und Terrasse
- Maisonette-Wohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Kamin und ca. 56 m<sup>2</sup> großer Dachterrasse
- Erdgasheizung aus 2023
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Strom-, Wasser- und Elektroleitungen aus 1985
- zwei Einbauküchen und eine Kitchenette
- drei Tageslichtbäder (renovierungsbedürftig)
- zwei Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschlüssen
- drei abschließbare Kellerräume
- eingewachsener Garten
- große Garage mit elektronischem Rolltor
- zwei Außenstellplätze
- gepflasterter Hof

Property ID: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## 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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 210.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## 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)