

Neu-Anspach – Anspach

# Großzügiges Reihenmittelhaus mit Wintergarten, Dachstudios und Garage in zentraler, ruhiger Wohnlage

Property ID: 25141064



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

**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 437 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25141064 - 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: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25141064    |
| Living Space         | ca. 180 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 6           |
| Bedrooms             | 5           |
| Bathrooms            | 2           |
| Year of construction | 1984        |
| Type of parking      | 1 x Garage  |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price                | 495.000 EUR   |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2023  |
| Condition of property         | Needs renovation  |
| Construction method           | Solid   |
| Usable Space                  | ca. 70 m²   |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use                                    |

Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Energy Data

|                                |                 |  |                           |
|--------------------------------|-----------------|--|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 147.48 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 18.12.2035      | Energy efficiency class                              | E                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1984                      |

Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

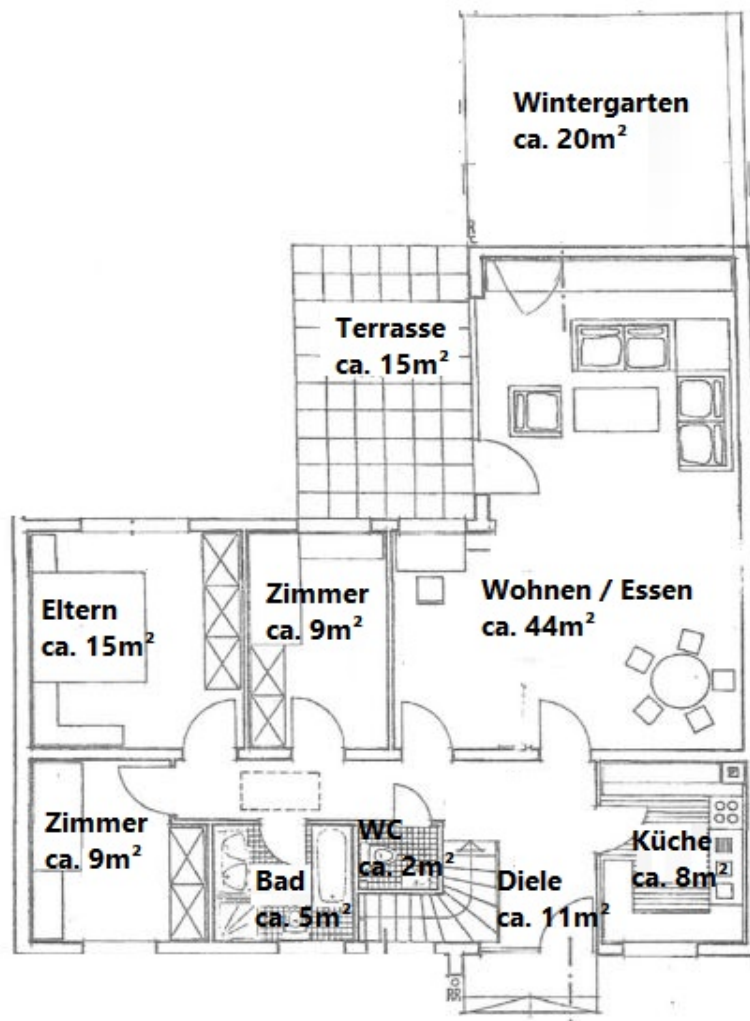
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

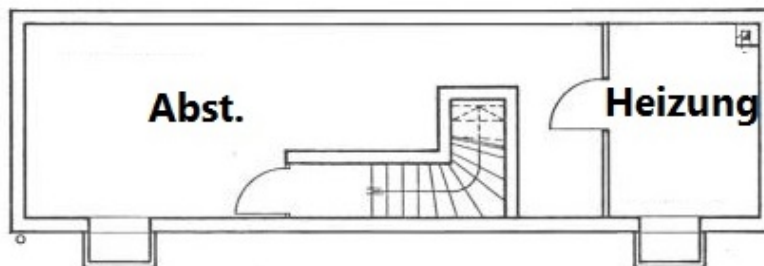
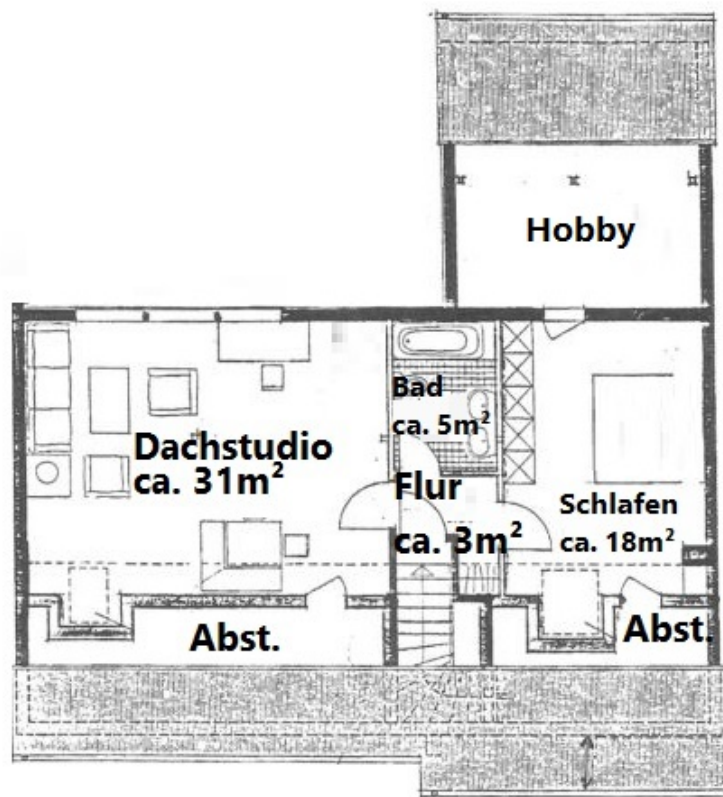
T.: 0800 - 333 33 09

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

Property ID: 25141064 - 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: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## A first impression

In ruhiger, schöner und gleichermaßen zentrumsnaher Wohnlage von Neu-Anspach präsentiert sich dieses großzügige Reihenmittelhaus mit sechs Zimmern.

Das Erdgeschoss punktet mit einem großen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich, der sich zum gemütlichen Wintergarten öffnet. Dieser wurde im Jahr 2000 angebaut und ist zusätzlich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Er verbindet sich optisch mit der Natur und lässt eine behagliches Wohnambiente entstehen. Im Wohnzimmer besteht die Option zum Einbau eines Kamins. Auf der Terrasse, welche vom Wohnbereich aus zugänglich ist sowie im schön eingewachsenen und gut nutzbaren Garten lassen sich genussvolle Stunden im Freien genießen.

Drei weitere Zimmer, von denen zwei ebenfalls Zugang zur Terrasse haben sowie ein Tageslicht-Wannenbad vervollständigen das Erdgeschoss.

Die Küche befindet sich derzeit im Rohzustand und kann nach eigenen Bedürfnissen möbliert und ausgestattet werden.

Das Erdgeschoss kann als eigenständige Wohneinheit genutzt werden.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei sehr großzügige, helle Studiozimmer, wovon eines durch eine Abtrennung bis in die Dachschräge zusätzlichen Raum bietet. Beide Studios verfügen darüber hinaus über geräumige Abseiten als Staufläche.

Im größeren Dachstudio kann eine Küchenzeile verbaut werden. Ergänzt durch das Tageslicht-Duschbad ist auf dieser Etage ebenfalls autarkes Wohnen möglich.

Durch die flexible Nutzbarkeit der Immobilie lassen sich unterschiedliche Wohnkonzepte verwirklichen.

Eine Familie mit mehreren Kindern findet hier ein komfortables Platzangebot.

Gleichermaßen eignet sich die Immobilie auch zum Wohnen mit mehreren Generationen oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Durch eine umfassende Renovierung können hier individuelle Wohnwünsche innen wie außen verwirklicht werden. Die hier aufgeführten Gestaltungsbeispiele zeigen das große Potenzial dieser Immobilie. Im Jahr 2023 wurde bereits eine neue Brennwert-Gasheizung eingebaut.

Es steht eine Einzelgarage mit Zufahrt über ein WEG-geteiltes Garagengrundstück zur Verfügung,

Die Lage in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfeld, gepaart mit der direkten Nähe zur örtlichen Infrastruktur, sorgen für städtische Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie in einer persönlichen Besichtigung vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Details of amenities

### -SANIERUNGEN:

#### -2023:

- neue Gasheizung (Wassertank aus 2000)

#### -2018:

- neue Duschkabine
- Erneuerung Wannenbad
- Laminat in drei Schlafzimmern
- Fassadenanstrich
- zwei neue Dachflächenfenster
- neues dreiteiliges Fenster im Dachstudio 1

### - AUSSTATTUNG:

- massiv gebautes Einfamilienhaus aus 1984
- Wintergarten mit Fußbodenheizung
- Kaminanschluss im Wohnzimmer möglich
- Glasfaser liegt bis zum Grundstück
- Kabelanschluss
- doppelt verglaste Fenster
- zwei Bäder
- Gäste-WC
- Einzelgarage mit Zufahrt über WEG-geteiltem Garagengrundstück
- ebener Garten mit altem Obstbaumbestand

Property ID: 25141064 - 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 sind in Neu-Anspach vorhanden. Es gibt zahlreiche Sportvereine, die Kletterhalle des deutschen Alpenvereins sowie das Waldschwimmbad mit seiner großzügigen Fläche für einen idyllischen Aufenthalt in den Sommermonaten.

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. 55 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: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 147.48 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25141064 - 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)