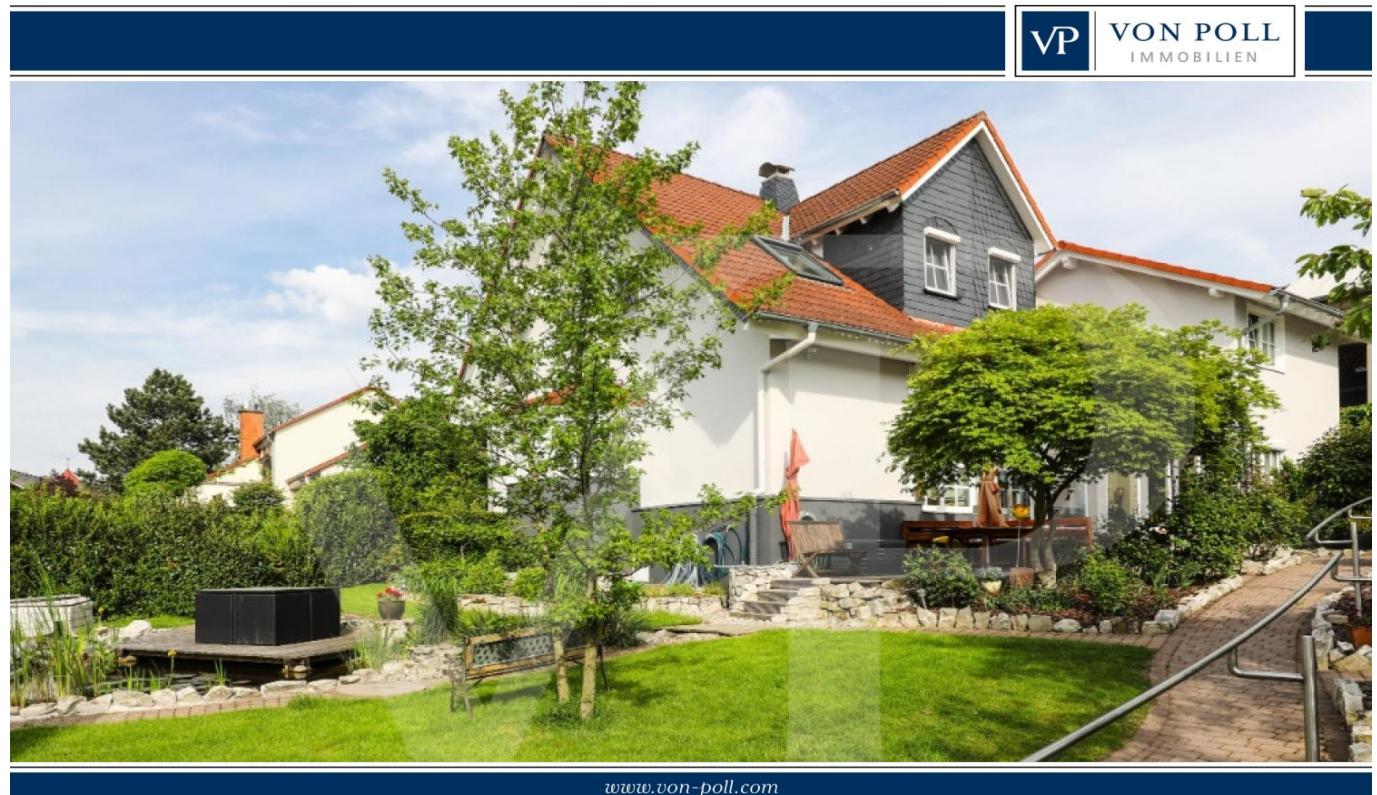


Neu-Anspach – Anspach

Panoramic views, privacy, idyllic garden in a central location: Detached house with guest house & separate apartment, double garage, parking space

Property ID: 25141067



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 875.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 262 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.043 m²

Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID | 25141067 | Purchase Price | 875.000 EUR |
| Living Space | ca. 262 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type | Gabled roof | Modernisation / Refurbishment | 2024 |
| Rooms | 8 | Condition of property | Completely renovated |
| Bedrooms | 5 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 4 | Usable Space | ca. 63 m ² |
| Year of construction | 1987 | Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage | | |

Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Underfloor heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Gas | Final energy consumption | 121.60 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 25.05.2027 | Energy efficiency class | D |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1987 |

Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



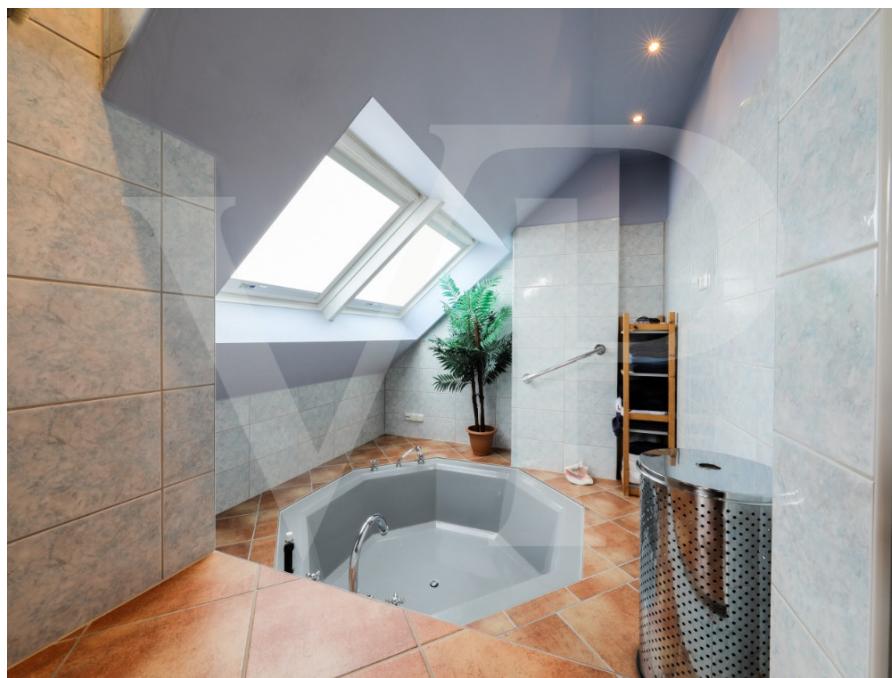
Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



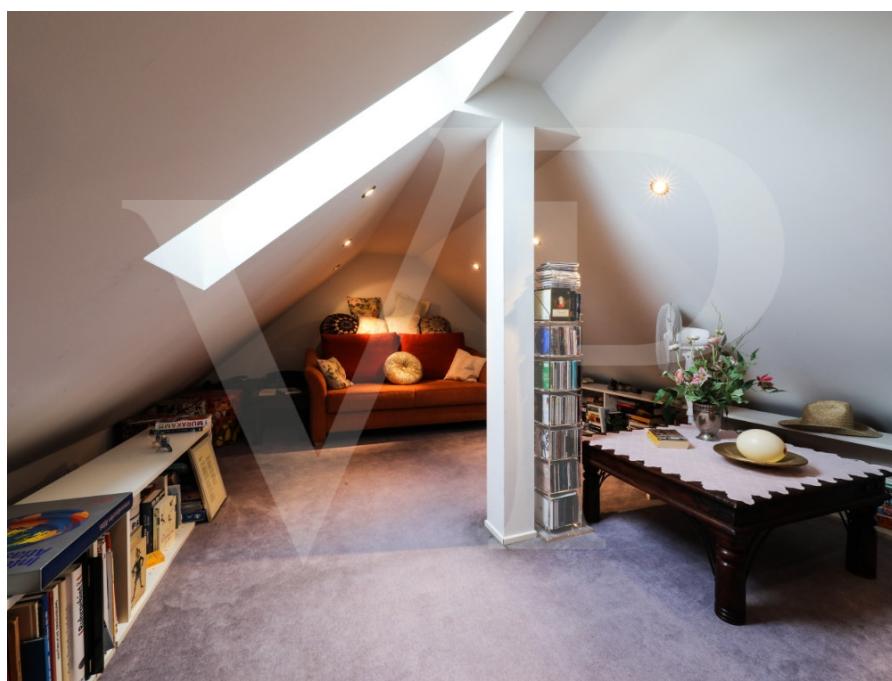
Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141067 - 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 mit uns:

0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

A first impression

Are you looking for a home with exceptional flair, fantastic panoramic views, a beautiful garden, and absolute privacy – right in the heart of Neu-Anspach? This unique property combines all of these features in a way that is rarely found elsewhere. Its privileged location and proximity to Bad Homburg and Frankfurt are particularly appealing. From the light-filled living spaces and terraces, you can enjoy picture-perfect views of the park-like garden and across the Anspach Valley. Designed in a contemporary country style, this elegant detached house accommodates 3-4 people and is complemented by an adjoining 2-room guesthouse and a separate 1-room apartment (above the double garage). A generous open-plan layout, partially high ceilings, and numerous windows create a uniquely airy living environment. The main house was extensively converted and extended from a former barn in 1987. The guesthouse and garage building were added in 2001. The entire property was modernized between 2010 and 2016 using high-quality materials. Further significant modernizations took place after 2021; please refer to the detailed specifications for a complete list. All three units are ready for immediate occupancy, requiring no renovations. The entire property has been continuously maintained and lovingly cared for. Special features include multiple fitted kitchens, exclusive bathrooms, white casement windows and front doors, electric shutters, underfloor heating, cherry wood parquet flooring, natural stone floors, and more. The living and dining area boasts a modern, cozy fireplace and a charming bay window with a dining area – complete with panoramic views! The guesthouse is located directly adjacent to the main house and connected via a conservatory. The self-contained apartment above the double garage is ideal for freelancers, au pairs, or older children who appreciate having their own private space. A true highlight is the exceptionally beautiful and secluded garden with a pond and artificial stream. Magnolias, peonies, cherry trees, and many other plants create a diverse and colorful scene. Three spacious terraces and patios offer children plenty of room to play and adults the perfect setting to relax, enjoy themselves, and unwind. Come and see this unique property for yourself. We look forward to your call!

Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Details of amenities

- 3 Einbauküchen
- überwiegend Natursteinböden und Kirschbaumparkett im Haupthaus
- Fußbodenheizung in Haupthaus und Einliegerapartment
- neuwertiger Kaminofen im Haupthaus
- bodentiefe Dusche im Haupthaus
- abgesenkte Rund-Badewanne im Haupthaus
- elektrische Rollläden bzw. Jalousien
- 1-Zimmer-Einliegerapartment mit Tageslicht-Duschbad und Einbauschrank
- 2-Zimmer-Gästehaus mit Tageslicht-Duschbad
- Einbaumöbel in den Badezimmern
- Ankleidemobiliar im Haupthaus
- barrierefreier Zuweg
- 2 Terrassen
- Freisitz
- Wintergarten
- Einbruchsicherung des Haupthauses
- SAT-Anlage und Glasfaser
- 5.000l-Zisterne
- umfangreiche Gartenbeleuchtung
- Teich mit Bachlauf
- Starkstromanschluss (z.B. zur Installation einer Gartensauna)
- Gartenhaus mit Gartenküche
- Gartengerätehaus inkl. der vorhandenen Gartengeräte und Gartenmöbel
- 2 Waschmaschinen und 1 Trockner (alles Markengeräte) können verbleiben
- Holzlager
- Doppelgarage mit elektrischen Toren und Kontrollleuchten für den Öffnungszustand
- erfolgte Modernisierungen/Sanierungen:
- 2001: Anbau Gästehaus
- 2001: Ausbau der Doppelgarage mit Einliegerapartment
- 2010: Absicherung des Haupthauses mit Gittertüren, neue Haustür und Fenster +
- Einbau elektrischer Rollläden
- 2010: neues Kirschbaumparkett in Haupt- und Gästehaus
- 2010: Verlegung neuer Fliesen in Bad und Küche Haupthaus
- 2010: Modernisierung beider Bäder im Haupthaus
- 2010: Gartenanlage überarbeitet mit neuer Pflasterung, neuem Edelstahlhandlauf und
- Aufbau eines Holzlagers

- 2010/11: Renovierung des Einliegerapartments (Elektrik, Sprechanlage, Boden, Jalousie)
- 2011: Umbau des Obergeschosses im Garagengebäude zum Einliegerapartment
- 2011: Modernisierung der Elektrik im Haupthaus, Installation von Einbauleuchten
- 2011: Einbau der Landhausküche (Marke Nobilia) im Haupthaus
- 2011: Austausch Warmwasserspeicher (Heizungsanlage)
- 2011: Einbau elektrischer Rollläden
- 2013: Erneuerung des Haussockels + Außenanlage erneuert
- 2012-2015: neue (Sprossen)Fenster weitestgehend überall eingebaut, größtenteils mit Fliegengittern
- 2015: neue Haustür
- 2015: Anstrich des Dachholzes am Garagengebäude
- 2015: Erneuerung des Bades im Einliegerapartment
- 2015: Erneuerung der elektrischen Garagentore
- 2015: Erneuerung Ausdehnungsgefäß (Heizungsanlage)
- 2015: neue SAT-Anlage und Rauchmelder
- 2016: Einbau einer neuen Einbauküche im Einliegerapartment
- 2016: neuer Fassadenanstrich an Haupt- und Gästehaus + Anstrich des Dachholzes mit Wetterschutzfarbe
- 2021: neuer Brenner Gas-Hzg.
- 2023: neuer Kaminofen mit Befliesung, neue EBK Gästehaus, Renovierung Gästehaus
- 2024: Terrasse am Teich, Haupthaus: Putz an Sockel und Erker erneuert

Property ID: 25141067 - 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. Die meisten bekannten großen Supermarktketten sind vertreten und 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.

Property ID: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 121.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25141067 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com