

Neu-Anspach - Anspach

Traumhafte Naturblicklage - Repräsentative Architektur - Gartenparadies - Einliegerwohnug

Property ID: 26141011a



PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 257 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.258 m²

Property ID: 26141011a - 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: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

At a glance

Property ID	26141011a	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 257 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1982	Usable Space	ca. 120 m ²
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	119.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.04.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

The property



Property ID: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

The property



Property ID: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

The property



Property ID: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

The property



Property ID: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

The property



Property ID: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

The property



Property ID: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

The property



Property ID: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

The property



Property ID: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

The property



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

T.: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochttaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | www.von-poll.com/hochttaunus

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

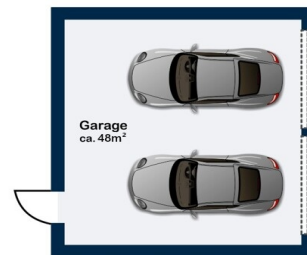
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

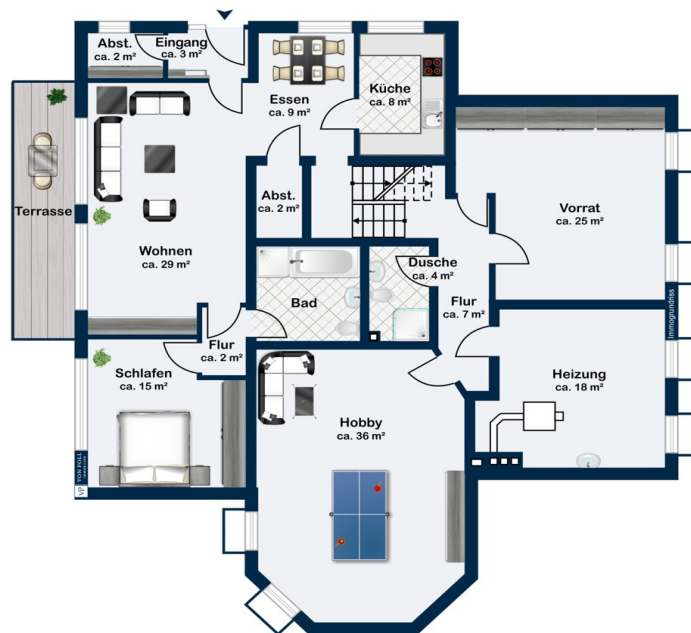
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 26141011a - 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: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

A first impression

Ihr neues Leben – mitten in der Natur:

Auf rund 257 m² Wohnfläche und einem 1.258 m² großen Grundstück in ruhiger Feldrandlage verbinden sich Architektur, Natur und Lebensqualität zu einem Angebot, das in dieser Form selten ist.

Lebendige Architektur mit Charakter:

Das massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1982 empfängt Sie mit einem Wohn- und Essbereich, der seinesgleichen sucht: Deckenhohe Fenster, ein imposanter Kamin und eine offene Galerie im Dachgeschoss schaffen ein Raumgefühl, das kein Neubau so einfach repliziert. Ob Familienabend am Kamin, Homeoffice in der Galerie oder ausgedehnte Frühstücke auf der überdachten Terrasse – dieses Haus lädt zum facettenreichen Wohnen ein.

Platz für die Familie:

Vier Schlafzimmer, drei Bäder, ein großzügiger Elternbereich mit Ankleide und eigenem Bad en Suite im Obergeschoss – hier hat jedes Familienmitglied seinen Freiraum. Die Galerie unter dem Giebel bietet sich ideal als ruhiger Arbeitsbereich, Spielzimmer oder Hobbyraum an.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Hauswirtschaftsraum und weitere Nutzräumlichkeiten, welche das Raumangebot abrunden.

Die Einliegerwohnung:

Direkt im Haus befindet sich eine vollständig separate 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit ca. 75 m², eigenem Eingang, eigener Terrasse und Gartenbereich – aktuell vermietet. Eine ideale Lösung für Eltern, Au-pairs oder als Kapitalanlage.

Der Garten – eine Welt für sich:

Was dieses Grundstück wirklich besonders macht, ist nicht nur seine Größe – es ist sein Charakter: Ein angelegter Bachlauf durchzieht das Grundstück, ein kleiner Teich lädt zur Beobachtung ein, schattige Wege führen durch gepflegte Grünflächen, und die überdachte Terrasse bietet den perfekten Platz für viele schöne Stunden im Freien. Dazu: freier Blick über Felder und Wiesen.

Energieeffizienz:

Das Haus verfügt über eine 2016 eingebaute Gasheizung (Energieklasse D). Für Käufer bietet sich hier ein klares Potenzial zur förderfähigen energetischen Aufrüstung; um damit langfristig Kosten zu sparen und energieeffizient zu sein.

Überzeugen Sie sich selbst von der Charakteristik dieser Immobilie in einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Property ID: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

Details of amenities

- massiv gebautes Haus aus 1982
- außergewöhnliches Architektenhaus
- separater Elternbereich
- große Fensterflächen teilweise bis in den Giebel, Holz Doppelverglasung
- sehr großer repräsentativer Wohn-Essbereich mit Deckenhöhe bis in den Giebel
- Kamin
- Einbauküche mit Essbereich und 4 Fenster
- Bodenbeläge überwiegend Teppichboden
- 3 Bäder
- 2 Zimmer Einliegerwohnung mit Terrasse
- Gasheizung aus 2016
- sehr schön angelegter Garten mit Teich
- Doppelgarage und zwei Stellplätze

Property ID: 26141011a - 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 in ca. 10 Minuten 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 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: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

Other information

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: 26141011a - 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