

Grävenwiesbach

Casa familiar impecablemente mantenida en una ubicación popular con mucho espacio en 3 niveles, jardín y garaje.

Número de propiedad: 25141053



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 348 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 810 m²

Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

De un vistazo

Número de propiedad	25141053
Superficie habitable	ca. 348 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	699.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 122 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	93.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	26.10.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

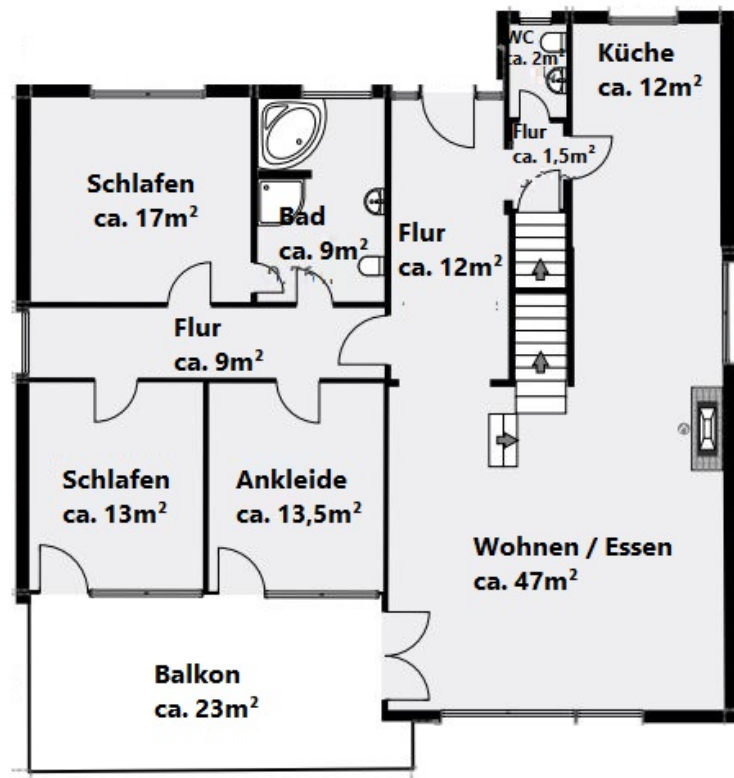
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

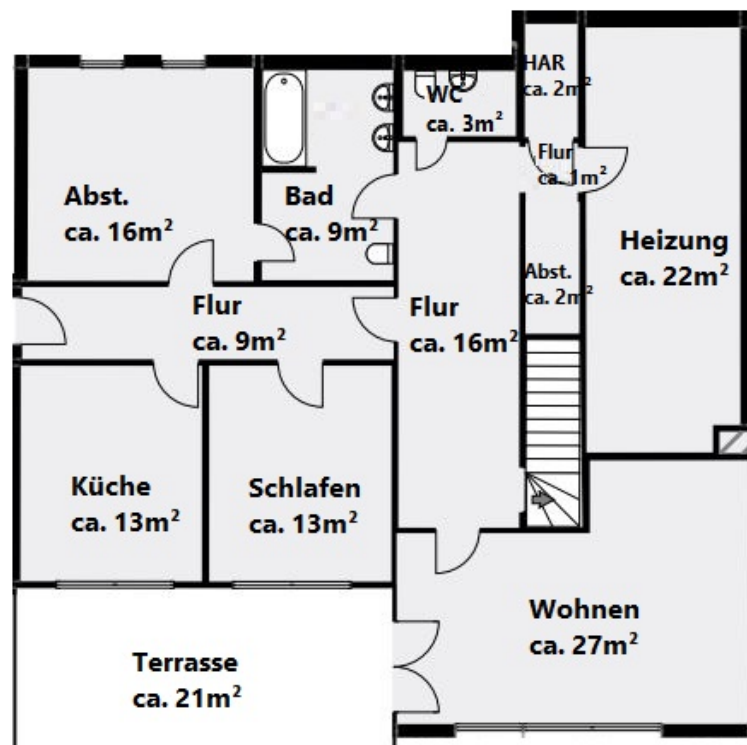
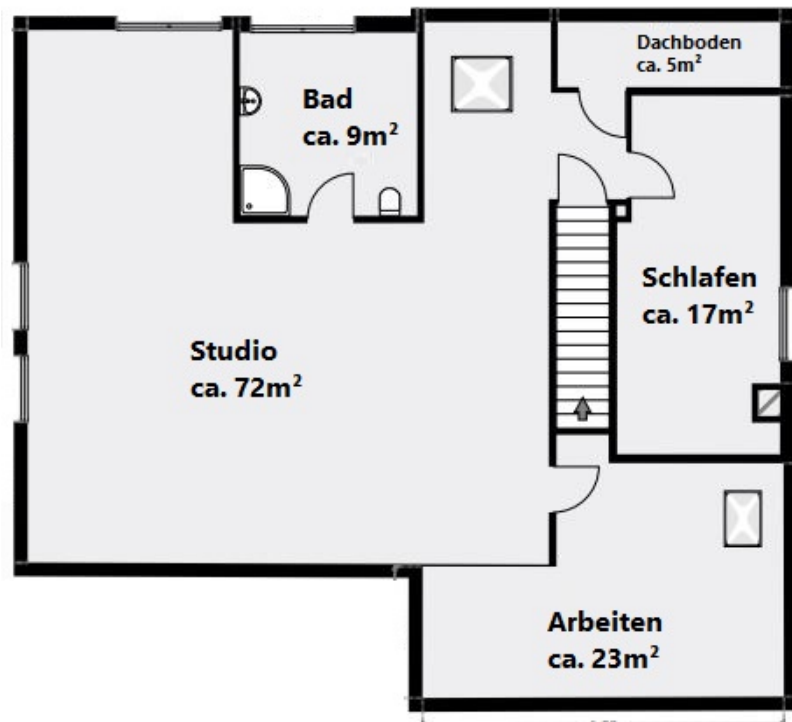
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Una primera impresión

En una codiciada zona residencial de Grävenwiesbach, con todos los servicios a poca distancia, presentamos esta casa impecable y excepcionalmente versátil, que impresiona por su amplitud, equipamiento y flexibilidad. Con aproximadamente 348 m² de superficie habitable distribuidos en tres plantas, la casa ofrece diversas posibilidades: ideal para una familia numerosa, como hogar multigeneracional o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Construida originalmente en 1974, la propiedad fue objeto de una profunda modernización entre 2007 y 2021. Esta incluyó la instalación de un sistema fotovoltaico de 24 kWp con almacenamiento y paneles solares térmicos adicionales. Puede encontrar un resumen detallado de las modernizaciones en la memoria descriptiva de la propiedad. Por lo tanto, la casa se encuentra en un estado de conservación impecable y ofrece las condiciones ideales para una vida sofisticada y confortable. La distribución consta de un total de ocho estancias bien proporcionadas, incluyendo seis dormitorios y tres baños. La planta baja y la planta superior son especialmente luminosas y acogedoras. Incluso la entrada en la planta baja le da la bienvenida con una sensación de luminosidad y amplitud. En la planta baja, encontrará un amplio salón diáfano con chimenea y acceso a la soleada terraza, una moderna cocina equipada y suelos de piedra natural y madera de alta calidad. A los dormitorios y al baño principal se accede a través de un pasillo independiente, creando un espacio privado. Una luminosa escalera de roble macizo conduce a la planta superior, actualmente utilizada como una amplia zona de ocio y ocio con suelo de piedra natural de alta calidad. Allí también encontrará otra habitación y un moderno baño con ducha. La planta del jardín ofrece más espacios habitables con piedra natural y suelo laminado. Aquí también, una chimenea proporciona una cálida calidez y un ambiente acogedor. Gracias a una entrada independiente, estas habitaciones también podrían utilizarse como un apartamento independiente. La casa también cuenta con impresionantes características técnicas: siete cámaras distribuidas por la propiedad permiten supervisarla a distancia. El cableado de red está instalado en todo el edificio y todas las habitaciones están equipadas con persianas eléctricas. Además del jardín de fácil mantenimiento en la parcela de 810 m², hay una terraza tanto en la planta baja como en la planta del jardín, perfecta para disfrutar del aire libre. Un amplio garaje doble con puerta seccional eléctrica, foso de inspección y suelo de resina epoxi completa la oferta. Esta casa ofrece amplio espacio, tecnología moderna y acabados de alta calidad, ideal para familias, convivencia multigeneracional o para quienes deseen combinar a la perfección vida y trabajo. Gracias a las completas modernizaciones y al suministro de energía sostenible, la propiedad se encuentra en excelentes condiciones y preparada para el futuro. ¿Le interesa? Esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Detalles de los servicios

- moderne Einbauküche im Erdgeschoss
- Kamin im Wohnzimmer im Erdgeschoss und im Wohnzimmer im Gartengeschoss
- massive Eichenholztreppe ins Dachgeschoss
- überall Netzwerkkabel
- 7 Kameras rund ums Haus
- elektrische Rollläden im gesamten Haus
- 2-fach verglaste Kunststofffenster aus 2010
- 24kWp PVA mit Speicher und Solarthermie
- Nachtspeicheröfen (durch PVA mit Speicher gespeist)
- Natursteinböden und Holzparkett in den Wohnräumen im Erd- und Dachgeschoss
- Natursteinböden und Laminat in den Wohnräumen im Gartengeschoss
- XXL-Freizeit- und Hobbybereich im ausgebauten Dachgeschoss
- Markise an der Terrasse im Erdgeschoss
- große Doppelgarage mit elektr. Sektionaltor und Grube
- Epoxidharzböden auf der Terrasse im Gartengeschoss und in der Garage
- schmiedeeisernes Gartentor

Modernisierungen:

2021: Decke und Boden in der Garage erneuert (Epoxidharzboden)

2020: Zaun und Terrasse neu; Außenzapfstellen und Regenrinnen

2019: PVA mit Speicher, auch Elektroleitungen neu

2018: neuer Kamin im Erdgeschoss

2010: Kernsanierung inkl. Wasserleitungen, Böden, Küche u. Fenster

- neue Haustür

2007: Ausbau DG inkl. Dämmung

Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Todo sobre la ubicación

Leben wie im Urlaub - das können Sie im schönen Grävenwiesbach!

Wer Ruhe und Natur liebt, jedoch auch die Nähe zur Großstadt nicht missen möchte, der ist hier richtig. Inmitten einer malerischen Hügellandschaft gelegen, finden hier sowohl Familien mit Kindern, als auch jüngere oder ältere Paare ihren idealen Rückzugsort.

Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Grävenwiesbach selbst (Lebensmittel- und Getränkemarkt, Metzgerei, Bäckereien, Apotheke, Blumenladen, etc.). Die im Umkreis von 10-15 Fahrminuten gelegenen Städte Usingen, Weilmünster und Neu-Anspach bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Grundschule und Kindergärten befinden sich direkt im Ort und sind zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich z.B. in Usingen, Neu-Anspach und Weilmünster.

In ca. 20km gelangen Sie nach Wetzlar, in ca. 30km nach Limburg.

Die Bundesstraße 456 führt durch den Ort, die nächsten Autobahnanschlüsse sind die A5 (ca. 25km) sowie die A661 (ca. 28km).

Der Bahnhof (Taunusbahn) mit Park&Ride-Parkplatz befindet sich im Zentrum der Großgemeinde Grävenwiesbach und stellt eine Direktverbindung des ÖPNV nach Frankfurt am Main dar. Zudem gibt es Busverbindungen über Weilrod und Schmitten nach Oberursel und Bad Homburg.

Die A5 ist ca. 25km entfernt, die A661 ca. 30km. Zum Rhein-Main-Airport und zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main benötigt man mit dem PKW nur ca. 45 Minuten.

Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 93.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

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.

Número de propiedad: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com