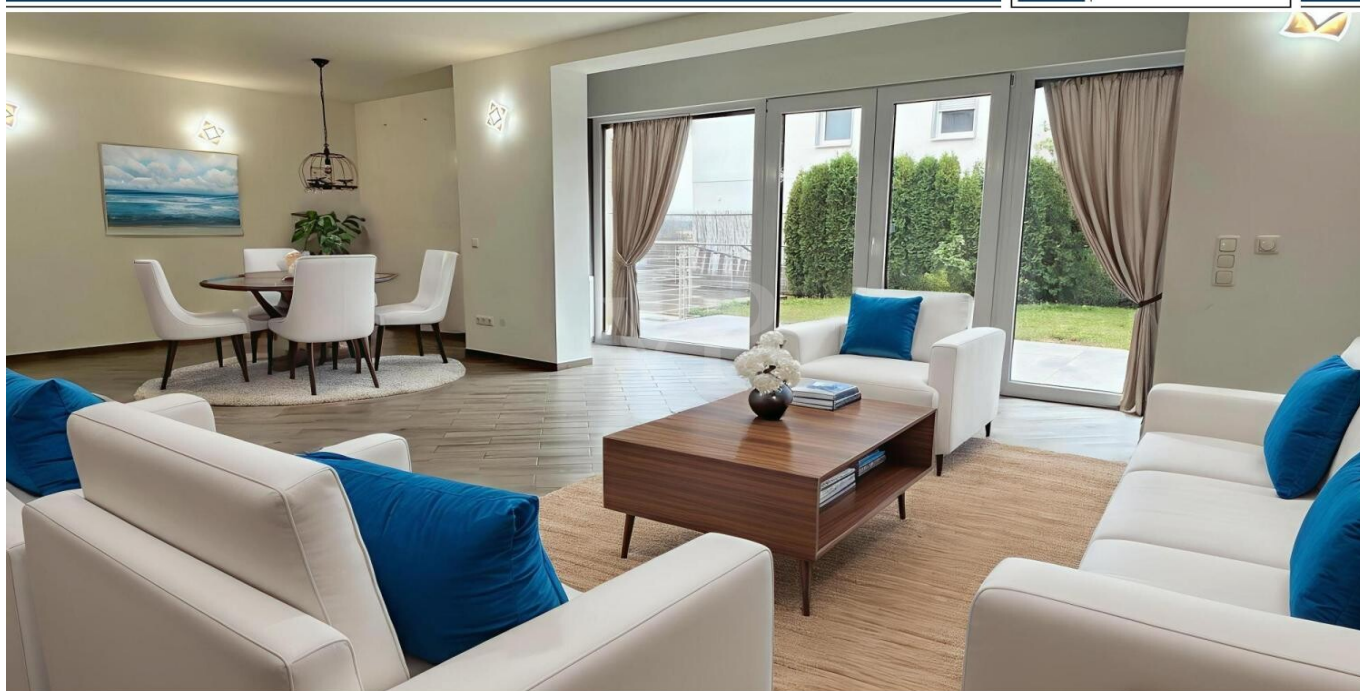


Neu-Anspach – Rod am Berg

## Apartamento dúplex XXL en una hermosa ubicación al borde de un campo con sala de estar independiente, garaje doble y jardín.

Número de propiedad: 25141025a



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

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 212 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6

Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

- 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: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## De un vistazo

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad   | 25141025a                                      |
| Superficie habitable  | ca. 212 m²                                     |
| Ocupación a partir de | 13.11.2025                                     |
| Piso                  | 2                                              |
| Habitaciones          | 6                                              |
| Dormitorios           | 4                                              |
| Baños                 | 2                                              |
| Año de construcción   | 1979                                           |
| Tipo de aparcamiento  | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 549.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Dúplex                                                                    |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | como nuevo                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 27 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## Datos energéticos

|                                     |                     |                                                     |                        |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Pellet              | Demanda de energía final                            | 97.20 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 11.05.2035          | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Pellets             | Año de construcción según el certificado energético | 1979                   |

Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

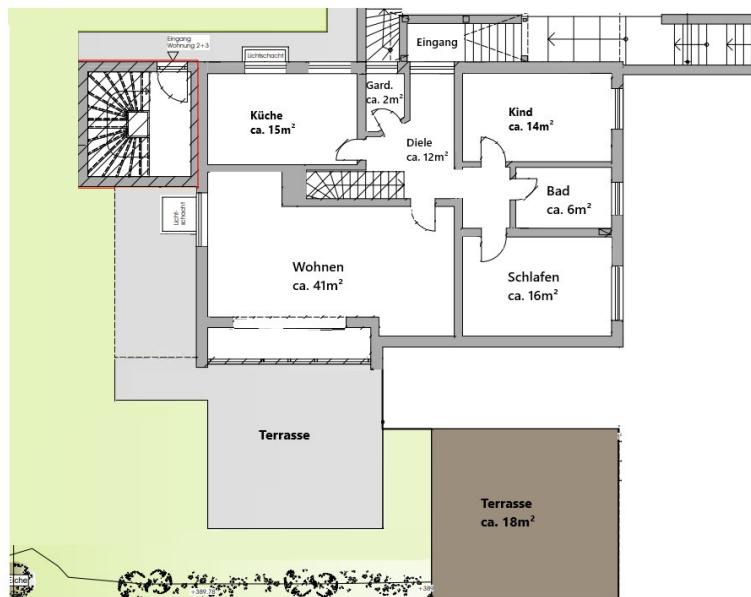
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## 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: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## Una primera impresión

Este excepcional apartamento dúplex, con aproximadamente 210 metros cuadrados de superficie habitable, disfruta de una impresionante vista panorámica. Consta de una planta baja con tres habitaciones, un luminoso baño con ducha, cocina y acceso al jardín y las terrazas, así como un sótano con dos soleados salones/dormitorios, un moderno baño con bañera y una amplia sala de ocio. Ambas plantas tienen entradas independientes. Ubicada en el límite de un campo al final de una calle sin salida, la propiedad ofrece no solo paz y tranquilidad en plena naturaleza, sino también un entorno residencial protegido, caracterizado por atractivas y bien mantenidas edificaciones vecinas. Originalmente construida como vivienda unifamiliar, esta propiedad fue completamente renovada con acabados de alta calidad entre 2010 y 2012. Hace dos años, el edificio se amplió a tres unidades con la incorporación de dos apartamentos independientes. El interior del apartamento impresiona por su armonioso concepto de diseño, con acabados exclusivos como el yeso Velluto en las paredes, que le confiere un ambiente elegante y atemporal. La cocina-comedor de estilo italiano de alta calidad, hecha a medida, cuenta con electrodomésticos de marca y es un elemento destacado. El corazón del apartamento es el espacioso salón-comedor con acceso directo a la idílica zona exterior. Un gran ventanal panorámico y ventanales de suelo a techo garantizan una abundante luz natural y ofrecen vistas a la vegetación circundante. Los elegantes azulejos con efecto madera confieren a toda la planta un carácter elegante. Dos amplios dormitorios ofrecen un amplio espacio y disfrutan de impresionantes vistas a la campiña de Taunus. Un moderno baño con ducha y lavabo doble, así como un aseo que puede convertirse en un aseo adicional para invitados gracias a las conexiones de agua existentes, completan esta planta. Los dos salones-dormitorios de la planta baja, con un moderno baño con bañera y luz natural, y una pequeña cocina, permiten una distribución flexible de la vivienda, ya sea como espacio adicional para una familia o como apartamento independiente con entrada propia. También es ideal para niños mayores que deseen su propio espacio, trabajadores autónomos, familias multigeneracionales, au pairs o invitados. Además, esta planta incluye una sala de ocio de aproximadamente 18 m², incluida en la superficie habitable indicada. Un moderno sistema de calefacción de pellets, combinado con energía solar térmica y aislamiento de fachada, garantiza un suministro de calor sostenible y bajos costes operativos. La propiedad tiene una superficie aproximada de 860 m², de los cuales esta unidad residencial posee una participación de copropiedad del 334/1000. Los derechos de propiedad exclusivos de la unidad ofrecida incluyen dos terrazas, un patio cubierto, una zona ajardinada, un amplio garaje doble con puerta eléctrica y dos plazas de aparcamiento en la parte delantera. La zona ajardinada superior, con sus árboles maduros, también es de uso comunitario.

Situada en una hermosa ubicación junto a un campo, esta propiedad impresiona por su atractivo exterior, sus impresionantes vistas panorámicas y su estado de alta calidad, lista para entrar a vivir. Una vivienda verdaderamente armoniosa y una oportunidad única para quienes valoran el estilo, la calidad de vida y la sostenibilidad.

Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## Detalles de los servicios

- Wohnung über zwei Geschosse in Dreiparteienhaus
- Kernsanierung zwischen 2010-2012 (inklusive Austausch aller Wasser- und Stromleitungen)
- Zweifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Dreifach verglastes Terrassentürelement im Wohnbereich mit elektrischen Rollläden (per App steuerbar)
- Pelletheizung aus 2022
- Zwei Solarthermie-Paneele für Warmwasser
- Neues Flachdach durch Aufstockung der anderen Wohnungen
- Glasfaseranschluss
- LAN-Verkabelung
- SAT.-Anschluss
- WEG-Teilung
- ELW mit separatem Eingang
- Vier Schlafzimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Garten und den Terrassen
- Maßangefertigte italienische gemauerte Einbauküche mit neuen Markengeräten
- Tageslicht-Duschbad mit großem Doppelwaschtisch, WC und Bidet
- Tageslicht-Wannenbad
- hochwertig verputzte Wände in Velluto-Spachteltechnik
- Fliesen in Holzoptik
- Einbaugarderobe (rückbaubar zum Gäste-WC)
- Zwei Terrassen
- Voll eingezäuntes Grundstück
- Geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor, Starkstrom- und Wasseranschluss
- Zwei Außenstellplätze
- Mülltonnengarage

Modernisierungsmaßnahmen:

2023:

- Neuer Außenschornstein aus Edelstahl
- Türen im Erdgeschoss
- Neue Wandanstriche
- Haustür
- Erneuerung des Terrassenbelages
- Treppenaufgang (solarbeleuchtet) zum Haus (Travertin aus Tivoli und Granit sowie neues Edelstahlgeländer)

2022:

- Pelletheizung und zwei Solarthermie-Paneele
- Regenfallrohre aus Kupfer
- Neues Flachdach (durch Aufstockung)
- Dreifach verglaste Fensterfront im Wohnzimmer
- Neuer Stromverteilerkasten

2018:

- Duschbad im Hochparterre

2016:

- Terrassenbelag über der Garage mit Edelstahlgeländer

2014:

- Renovierung im Untergeschoss

2013:

- Neues Wannenbad

2012:

- Fassade neu verputzt und gedämmt

2010:

- Drainage

2010-2012:

- Kernsanierung

Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 97.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

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: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

## 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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