

Neu-Anspach – Anspach

Sólido edificio residencial y comercial de tres unidades en una ubicación central en Neu-Anspach

Número de propiedad: 25141051



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 164 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 361 m²

Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

- 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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

De un vistazo

Número de propiedad	25141051
Superficie habitable	ca. 164 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1928
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	499.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 166 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	26.02.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	210.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1928

Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propiedad



Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propiedad



Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propiedad



Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propiedad



Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propiedad



Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propiedad



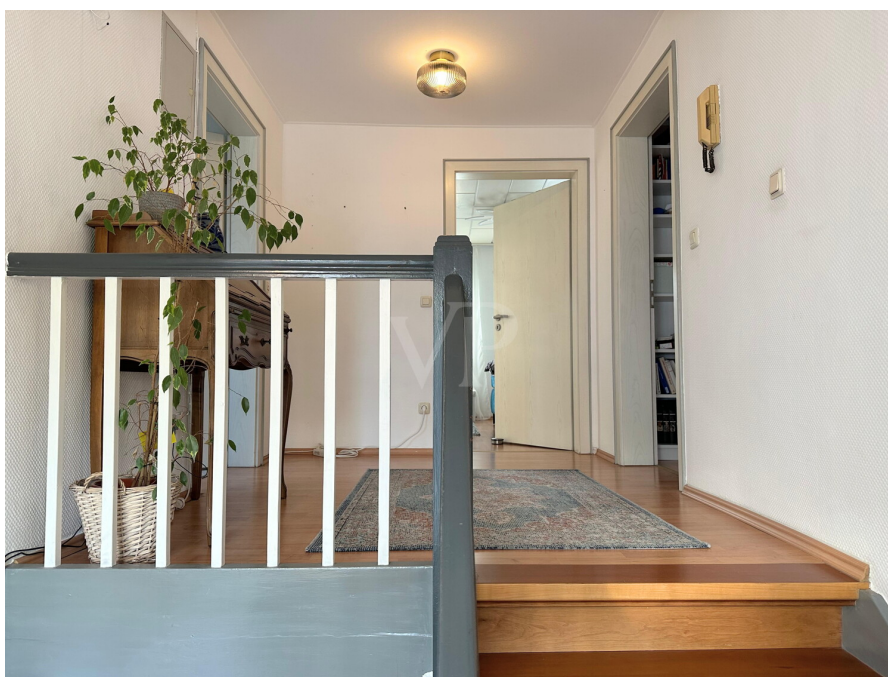
Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propiedad



Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propiedad



Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propiedad



Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propiedad



Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

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

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

Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propiedad



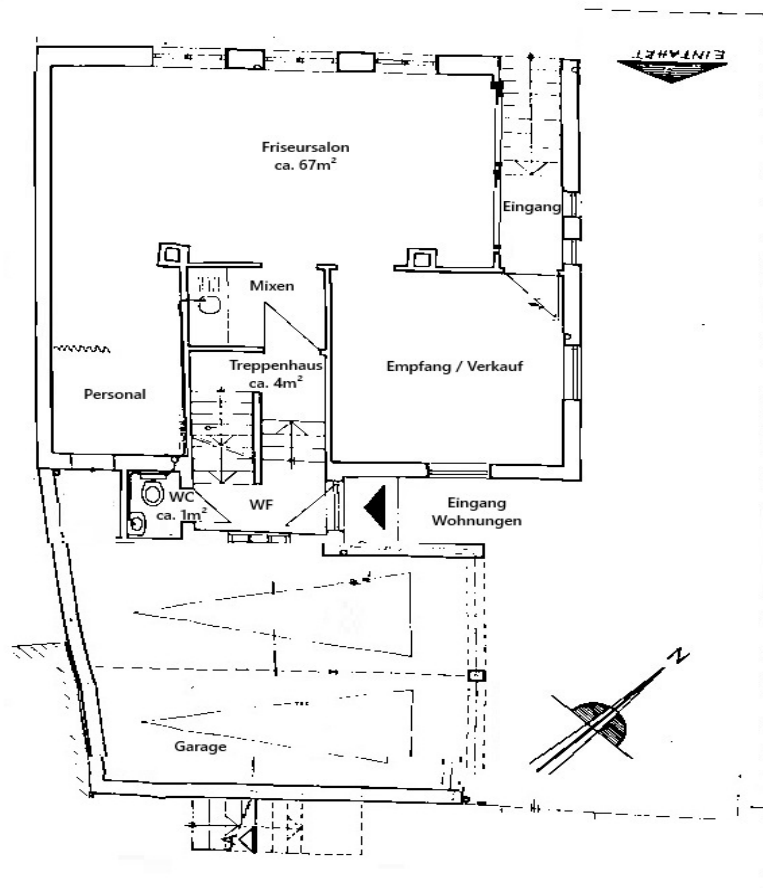
ImmoScout24 Gold Siegel

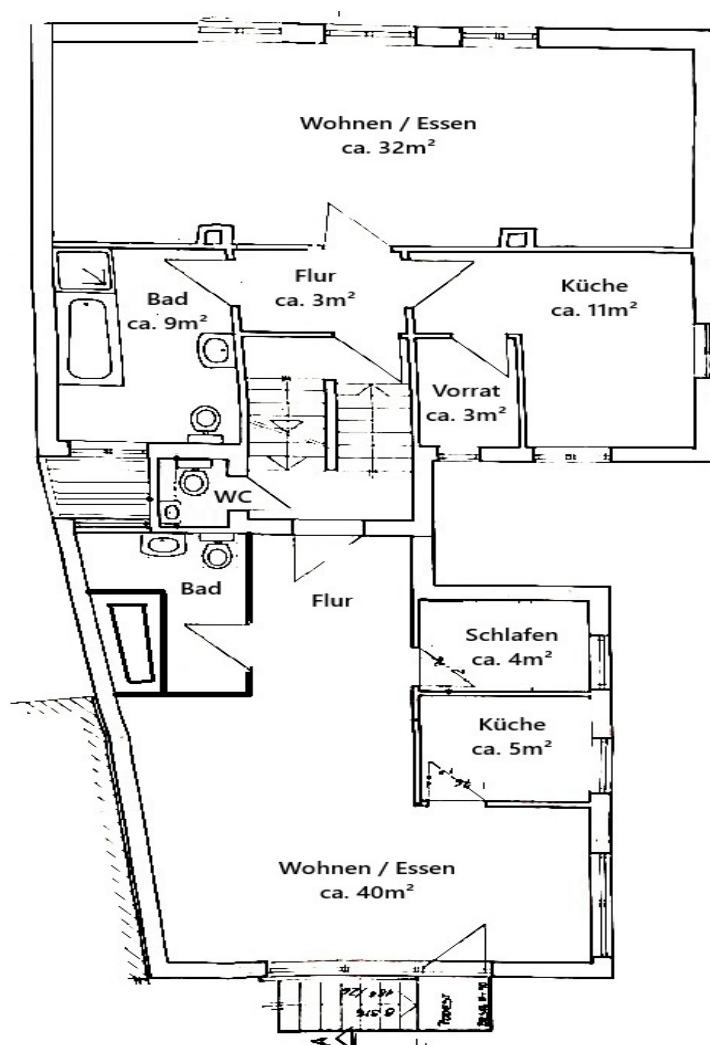


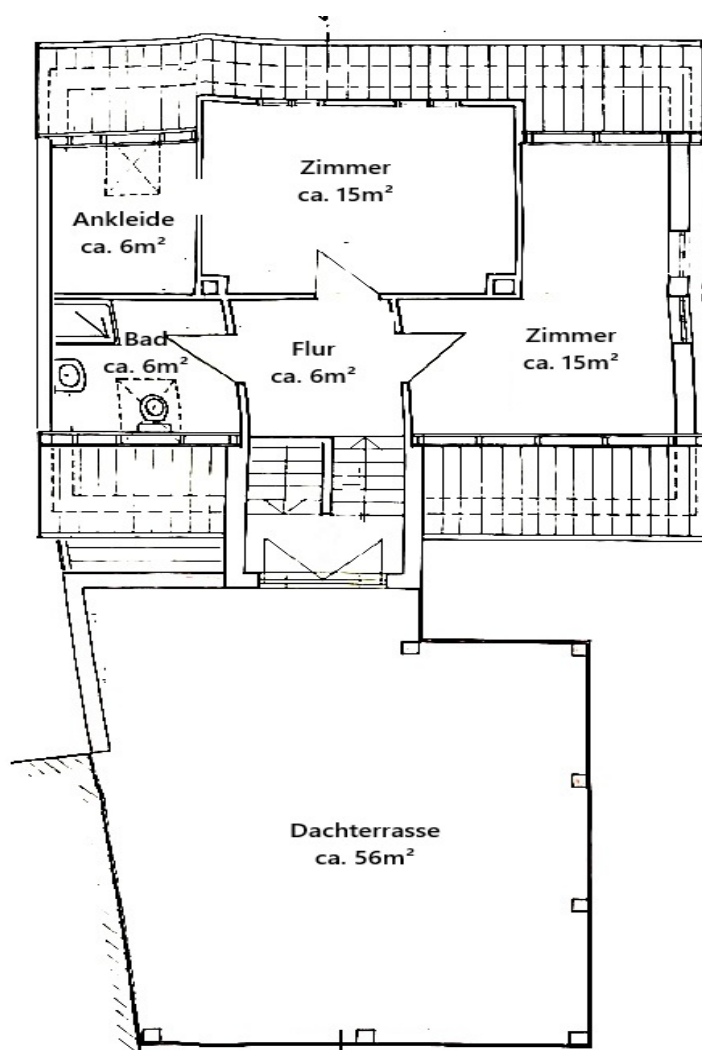
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

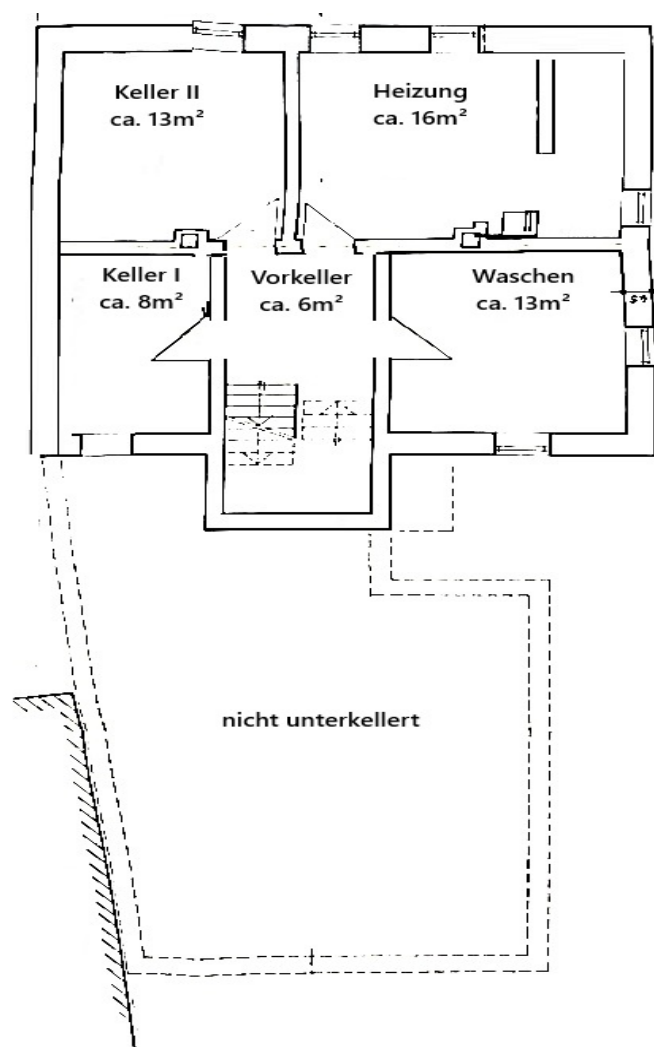
Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Una primera impresión

Este edificio de uso mixto, bien mantenido y con tres unidades, combina vivienda y trabajo bajo un mismo techo y goza de una ubicación céntrica en Neu-Anspach. Ya sea para inversores, propietarios de negocios o propietarios con la opción de obtener ingresos adicionales por alquiler, esta propiedad ofrece diversas posibilidades en sus aproximadamente 224 m² de espacio habitable y comercial, complementados con prácticas áreas auxiliares y amplios espacios exteriores. Actualmente, las tres unidades (una comercial y dos residenciales) están alquiladas. En la planta baja, se encuentra un local comercial de aproximadamente 60 m², que lleva años funcionando como peluquería consolidada. El salón, de elegante diseño, recibe a sus clientes con una acogedora entrada y una espaciosa sala principal. Una sala de personal independiente con cocina americana integrada ofrece una zona de descanso para los empleados. En la primera planta, se encuentra un encantador apartamento de dos habitaciones con aproximadamente 50 m² de espacio habitable, que cuenta con salón-comedor y cocina de planta abierta. El salón y el dormitorio están equipados con suelo laminado claro y calefacción por suelo radiante. Un baño alicatado con bañera y luz natural ofrece amplio espacio. Una escalera exterior conduce desde este apartamento a un jardín bien cuidado, maduro y de fácil acceso. El jardín es actualmente de uso exclusivo para el inquilino de esta unidad y ofrece un remanso de paz ideal para relajarse. Este espacioso dúplex con terraza en la azotea de aproximadamente 56 m² se extiende por las plantas superior y ático, ofreciendo una experiencia de vida especialmente cómoda en aproximadamente 110 m² de espacio habitable. El salón-comedor de planta abierta cuenta con suelos de parquet de cerezo de alta calidad, una acogedora chimenea y tres grandes ventanales que inundan el espacio de luz natural. La luminosa y bien equipada cocina equipada con una práctica despensa ofrece amplio espacio de almacenamiento y espacio adicional para un pequeño comedor. Un amplio baño con luz natural completa esta planta. En la planta ático, además de un cómodo dormitorio con vestidor contiguo, hay otro baño con ducha y luz natural, así como una habitación adicional con uso flexible. Gracias al alto muro de la buhardilla y a los prácticos armarios empotrados, se dispone de amplio espacio de almacenamiento y espacio adicional. Además, las ventanas de la planta superior se cambiaron hace dos años. Lo más destacado de esta unidad es la amplia terraza en la azotea con vistas panorámicas. La propiedad también incluye una lavandería compartida en el sótano, una sala de calderas con un nuevo sistema de calefacción Viessmann y un trastero privado para cada apartamento. Dispone de un amplio garaje con puerta enrollable eléctrica y dos plazas de aparcamiento exteriores adicionales. En resumen, este edificio de uso mixto se presenta como una atractiva inversión, especialmente como una inversión sólida con un gran potencial.

Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Detalles de los servicios

- Wohn- und Geschäftshaus mit drei Einheiten (alle vermietet)
- Friseursalon mit ca. 60 m²
- Zweizimmerwohnung im Obergeschoss mit ca. 50 m² Wohnfläche, Fußbodenheizung, Zugang zum Garten und Terrasse
- Maisonette-Wohnung mit ca. 110 m² Wohnfläche, Kamin und ca. 56 m² großer Dachterrasse
- Erdgasheizung aus 2023
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Strom-, Wasser- und Elektroleitungen aus 1985
- zwei Einbauküchen und eine Kitchenette
- drei Tageslichtbäder (renovierungsbedürftig)
- zwei Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschlüssen
- drei abschließbare Kellerräume
- eingewachsener Garten
- große Garage mit elektronischem Rolltor
- zwei Außenstellplätze
- gepflasterter Hof

Número de propiedad: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 210.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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