

## Neu-Anspach – Anspach

Vistas panorámicas, privacidad, jardín idílico en una ubicación central: Casa unifamiliar con casa de invitados y apartamento independiente, garaje doble, plaza de aparcamiento.

Número de propiedad: 25141067



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

PRECIO DE COMPRA: 875.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 262 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.043 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25141067                                       |
| Superficie habitable | ca. 262 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 8                                              |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 4                                              |
| Año de construcción  | 1987                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 875.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | completamente restructurado                                               |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 63 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                    |

Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 121.60 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 25.05.2027                     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 1987                   |

Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141067 - 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 mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Una primera impresión

¿Busca una casa con un encanto excepcional, fantásticas vistas panorámicas, un hermoso jardín y absoluta privacidad, justo en el corazón de Neu-Anspach? Esta propiedad única combina todas estas características de una forma única. Su ubicación privilegiada y su proximidad a Bad Homburg y Fráncfort son especialmente atractivas. Desde los luminosos espacios y terrazas, podrá disfrutar de unas vistas inmejorables del jardín con aspecto de parque y del valle de Anspach. Diseñada en un estilo rural contemporáneo, esta elegante casa unifamiliar tiene capacidad para 3-4 personas y se complementa con una casa de invitados contigua de dos habitaciones y un apartamento independiente de una habitación (encima del garaje doble). Su generosa distribución diáfana, techos parcialmente altos y numerosas ventanas crean un ambiente de vida excepcionalmente amplio. La casa principal, que antes era un granero, fue completamente reformada y ampliada en 1987. La casa de invitados y el garaje se añadieron en 2001. Toda la propiedad se modernizó entre 2010 y 2016 con materiales de alta calidad. Después de 2021, se realizaron importantes modernizaciones; consulte las especificaciones detalladas para obtener una lista completa. Las tres unidades están listas para su ocupación inmediata y no requieren reformas. Toda la propiedad se ha mantenido con esmero y mantenimiento continuos. Entre sus características especiales se incluyen varias cocinas equipadas, baños exclusivos, ventanas y puertas de entrada abatibles blancas, persianas eléctricas, calefacción por suelo radiante, suelos de parquet de cerezo, suelos de piedra natural y mucho más. El salón-comedor cuenta con una moderna y acogedora chimenea y un encantador ventanal con zona de comedor, ¡con vistas panorámicas! La casa de invitados se encuentra justo al lado de la casa principal y está conectada a través de un invernadero. El apartamento independiente sobre el garaje doble es ideal para autónomos, au pairs o niños mayores que aprecian tener su propio espacio privado. Un verdadero punto a destacar es el excepcionalmente hermoso y apartado jardín con estanque y arroyo artificial. Magnolias, peonías, cerezos y muchas otras plantas crean un ambiente diverso y colorido. Tres amplias terrazas y patios ofrecen a los niños mucho espacio para jugar y a los adultos el entorno perfecto para relajarse, disfrutar y desconectar. Venga a conocer esta propiedad única. ¡Esperamos su llamada!

Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Detalles de los servicios

- 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 Einbauschränk
  - 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

Número de propiedad: 25141067 - 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. 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.

Número de propiedad: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.5.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25141067 - 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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