

Grävenwiesbach – Hundstadt

# Helle, großzügige 2-Zimmer- Gartengeschosswohnung in Grävenwiesbach- Hundstadt

Número de propiedad: 26141002



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

PRECIO DEL ALQUILER: 810 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

- 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: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	26141002
Superficie habitable	ca. 90 m²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1975
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 15 EUR (Alquilar)

Precio del alquiler	810 EUR
Costes adicionales	200 EUR
Piso	Semisótano
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	15.12.2029
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	183.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

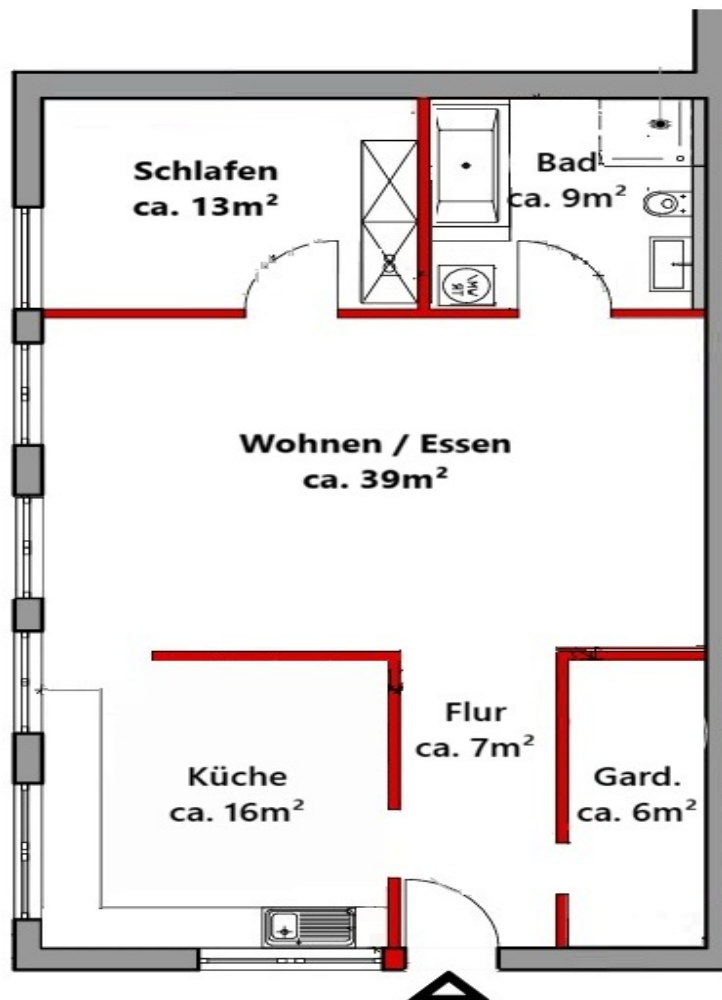
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Número de propiedad: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## 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: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Una primera impresión

Diese moderne und helle 2-Zimmer-Gartengeschosswohnung wurde im Jahr 2020 errichtet und befindet sich in ruhiger Lage in Grävenwiesbach-Hundstadt. Trotz der Gartenlage überzeugt sie durch ihre großzügige Raumaufteilung, die großen Fensterflächen und das angenehme Wohnambiente.

In den Wohnräumen wurde ein weißer Landhausstil Laminatboden verlegt, der die Wohnung eine freundliche und zeitgemäße Atmosphäre verleiht. Lediglich im Badezimmer wurde ein pflegeleichter hellgrauer Vinylboden verlegt. Die Wohnung ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, die zusammen mit der Dämmung des Hauses eine gute Energieeffizienz bietet. Der Energieausweis wurde 2019 erstellt, daher wurde die erneuerte Ost-Süd Dämmung aus 2024 im Energieausweis nicht berücksichtigt.

Der offen gestaltete Wohnbereich bietet Platz zum Wohnen und Essen und ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Diese ist stilvoll gestaltet und wird ohne Elektrogeräte übergeben – ideal für Mieter, die ihre eigenen Geräte nutzen möchten. In den Wohnräumen (ausgenommen dem Schlafzimmer) sorgen integrierte Deckenspots für eine angenehme Beleuchtung.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Ein Handtuchheizkörper, ein Waschbecken mit Unterschrank, ein Spiegel und ein praktischer Waschmaschinenanschluss ergänzen die Ausstattung.

Ein separater Garderobenbereich bzw. eine zusätzliche Abstellfläche sorgt für Ordnung und Stauraum. Groß, Fensterfronten mit elektrischen Rollläden unterstreichen den modernen Wohnkomfort. Zudem sind eine SAT-Anlage und ein Glasfaseranschluss bis zum Haus vorhanden.

Zur Wohnung gehören nach Absprache zwei PKW-Stellplätze, die jeweils für 15 Euro pro Monat angemietet werden können. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind ebenfalls vorhanden. Die Mitbenutzung des Gartens lädt nach Rücksprache mit dem Vermieter zum Entspannen im Grünen ein, während ein Hausmeisterservice die Pflege der Außenanlage übernimmt.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder ein Paar, die komfortables und ruhiges Wohnen schätzen und ist ab sofort Verfügbar.

Número de propiedad: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Detalles de los servicios

- Bodenbelag der Wohnräume: Laminat mit Auszeichnung „Blauer Engel“ Optik Landhausdiele Eiche, weiß
- Bodenbelag im Bad: Optik Landhausdiele Eiche, hellgrau
- Einbauküche hochglanz weiß, mit Besteckschublade, teilweise Auszüge, Rondell, jedoch ohne E-Geräte, Stellplatz für Side-by-Side Kühlschrank
- modernes, innenliegendes Dusch- und Wannenbad mit Handtuchheizkörper, Waschbecken mit Unterschrank sowie ein Spiegel & Waschmaschinenanschluss im Bad
- Garderobenbereich / Abstellfläche
- elektrische Rollläden, zentral bedienbar
- Deckenbeleuchtung aller Wohnräume hochwertige Deckenspots
- LED-Deckenbeleuchtung Schlafzimmer mit Backlight und Fernbedienung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- TV und Internetanschluss:  
SAT-Anlage für alle Wohnungen (im Mietpreis inbegriffen)
- Optionale Möglichkeiten:  
Telefonkabel über Telekom und weitere Anbieter  
Möglichkeiten per Funkantenne wie z.B. TG-Net, Nexiu usw.  
Deutsche Glasfaser in Zukunft möglich (Leitung liegt aktuell am Haus)
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder sind gegeben
- Nach Absprache stehen bis zu 2 PKW-Stellplätze a 15 Euro zu Verfügung sowie die Gartenmitbenutzung
- Hausmeisterservice für die Außenanlage
- ideal geeignet für ein Single oder ein Paar

**Número de propiedad: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt**

## 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.

Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort und ist zu Fuß erreichbar.

Die Grundschule befindet sich in Grävenwiesbach und 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: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.12.2029.

Endenergiebedarf beträgt 183.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)