

Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

In beliebter Wohnlage: Raumwunder für die Familie mit großem Wintergarten, EBK, Sauna u.v.m.

Número de propiedad: 26141028b



PRECIO DE COMPRA: 850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 252 m² • HABITACIONES: 8.5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 537 m²

Número de propiedad: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

- **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: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

De un vistazo

Número de propiedad	26141028b
Superficie habitable	ca. 252 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8.5
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1979
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 32 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	09.06.2036
Fuente de energía	Alternativa

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	73.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1979

Número de propiedad: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La propiedad



Número de propiedad: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La propiedad



Número de propiedad: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La propiedad



Número de propiedad: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La propiedad



Número de propiedad: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La propiedad



Número de propiedad: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La propiedad



Número de propiedad: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La propiedad



Número de propiedad: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La propiedad



Número de propiedad: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La propiedad



Número de propiedad: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La propiedad



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

T.: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochttaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | www.von-poll.com/hochtaunus

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

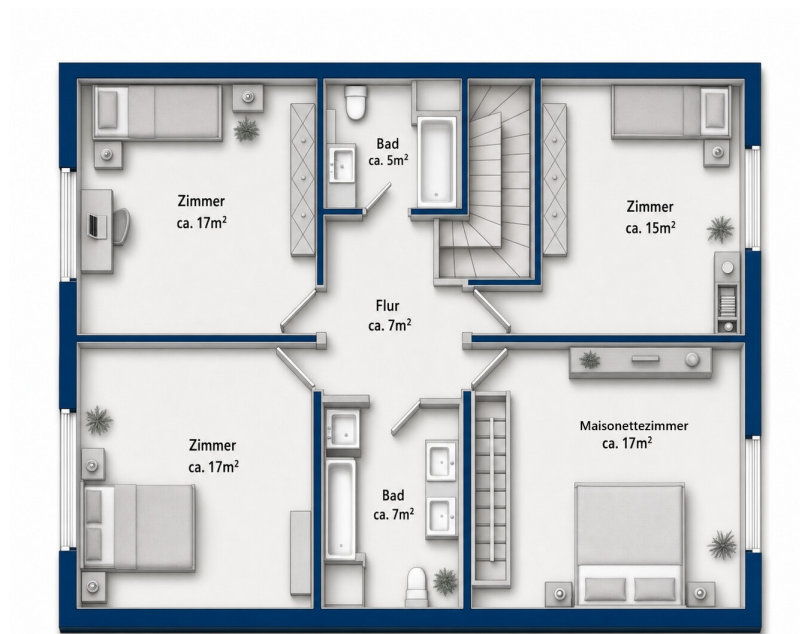
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

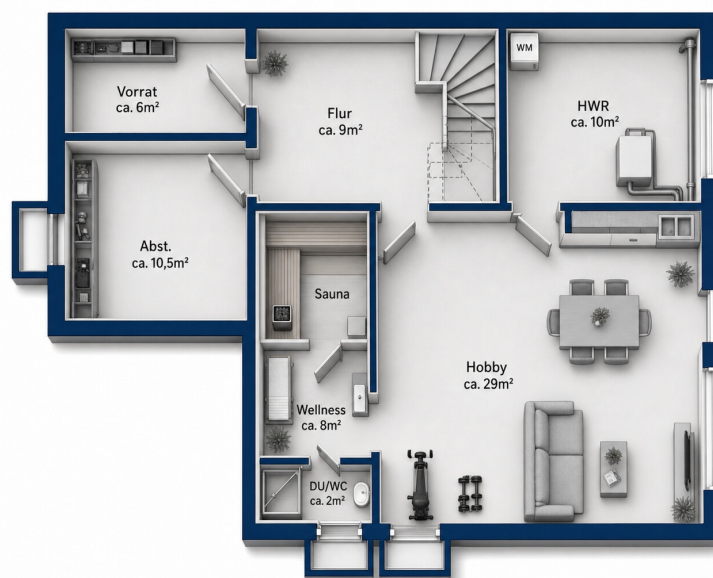
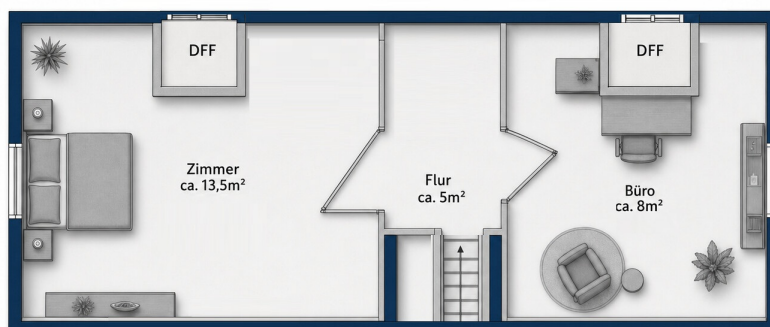
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

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: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Una primera impresión

Dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus vereint Raum, Wohnqualität und eine familienfreundliche Lage auf ideale Weise. Mit über 250 m² Wohnfläche, insgesamt 5 Schlafzimmern und 3 Bädern, bietet die Immobilie beste Voraussetzungen für große Familien oder die Kombination aus Wohnen mit Homeoffice.

Besonders überzeugend ist die zentrale und familienfreundliche Wohnlage in einer Sackgasse mit gepflegter Nachbarschaftsbebauung. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie der Bahnhof sind bequem zu Fuß erreichbar. Gerade Familien profitieren hier von kurzen Wegen und einem Alltag, der ohne ständige Fahrdienste auskommt.

Es erwartet Sie ein außergewöhnliches Zuhause: Im Zuge umfangreicher Modernisierungen wurde der Wohn- und Essbereich geöffnet und zu einem großzügigen Lebensmittelpunkt gestaltet. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und geht fließend in den beeindruckenden Wintergarten über.

Das Highlight der Immobilie ist zweifellos der rund 30 m² große Wintergarten, der in hochwertiger Zimmermannsarbeit errichtet wurde. Fußbodenheizung, automatische Beschattung, Smart-Home-Steuerung sowie hochwertige Verglasung schaffen einen ganzjährig nutzbaren Wohnraum mit herrlichem Blick in den Garten. Der Wintergarten erweitert den Wohn- und Essbereich auf elegante Weise und bildet das Herzstück des Hauses.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem modernen Stand. Umfangreiche Investitionen der vergangenen Jahre sorgen für ein zeitgemäßes und energieeffizientes Zuhause. Das Dach wurde vollständig erneuert und zusätzlich mit einer Zwischen- und Aufsparrendämmung versehen.

Eine Photovoltaikanlage, Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie eine intelligente Smart-Home-Technik mit Steuerung von Rollläden, Beleuchtung, Heizkörperthermostaten sowie Brand- und Wassermeldern unterstreichen den hohen technischen Standard. Die Haustür verfügt über eine komfortable Fingerprint-Zutrittskontrolle.

Im Hanggeschoss eröffnen auf ca. 35m² großzügige Hobby- und Gästebereiche zusätzliche Flexibilität. Ein modernisiertes Duschbad, ein geräumiger Gästebereich, hochwertige Vinyl-Designböden sowie eine Sauna schaffen ideale Voraussetzungen für flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Auch das ausgebaute Dachstudio überzeugt mit außergewöhnlicher Großzügigkeit. Der Maisonette-Charakter eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Elternbereich mit Schlafen / Ankleide, als Homeoffice oder ruhiger Rückzugsort.

Die Immobilie befindet sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand. Kinderbad und Elternbad im Obergeschoss sowie bei Bedarf Boden-/Wandbeläge in den Schlafräumen bieten den neuen Eigentümern noch die Möglichkeit, eigene Gestaltungswünsche zu verwirklichen.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch die Möglichkeit, auf Wunsch Teile des hochwertigen Mobiliars zu übernehmen. Die Übernahme von Einrichtungsgegenständen ist optional möglich.

Das optimal ausgenutzte Grundstück ist in mehrere Ebenen gegliedert und schafft unterschiedliche Aufenthaltsbereiche für jede Lebenssituation. Ob gemeinsames Essen mit Familie und Freunden auf der großzügigen Terrasse, entspannte Stunden im Jacuzzi, Spielmöglichkeiten für Kinder oder gemütliche Grillabende – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Ergänzt wird das Angebot durch Carport, zwei Garagen, weitere Stellplätze sowie praktische Nebenflächen wie Holzlager und Abstellbereiche.

Ein Haus, das heute bereits die Anforderungen von morgen erfüllt: großzügig, hochwertig modernisiert, energieeffizient und technisch bestens ausgestattet. Eine Immobilie, die Familien viel Raum zum Leben bietet und gleichzeitig durch ihre Lage sowie ihre Ausstattung langfristig überzeugt.

Número de propiedad: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Detalles de los servicios

Sanierungen:

- 2025: Wintergarten in hochwertiger Ausführung inklusive Fußbodenheizung und Beschattungsanlage und Flachdachkonstruktion, neue Einbauküche, neues Gäste-WC mit Alubondplatten, neue Vinyl-Designböden in Erdgeschoss, Treppenhaus und Hanggeschoss, neues Duschbad im Souterrain, Maler- und Verputzarbeiten im Erdgeschoss, umfangreiche LED-Beleuchtung in Küche und Wintergarten
- 2023: Photovoltaikanlage
- 2020: neue Mauer und Terrasse
- 2019: neue Gasheizung
- 2018: neue Haustüranlage
- 2016: neuer Warmwasserspeicher
- 2015: neuer Dachbelag und neue Zwischensparren - und zusätzliche Aufsparrendämmung, neue Dachflächenfenster mit Rollläden inkl. Solarantrieb, neue Dachrinnen und Fallrohre aus Titan-Zinkblech, Schornsteinkopf verschiefert
- 2015: teilweise Fenster
- 2003: teilweise Fenster

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Smarthome-System für Licht und Rollläden (erweiterbar)
- Kaminofen im Wohnzimmer
- teilweise Dreifachverglasung, auch Dachfenster
- schöne moderne Einbauküche
- modernes Gäste WC
- erneuerte Buchenholz-Innentüren
- neues Duschbad im Hanggeschoss
- zwei weitere Tageslichtbäder im Obergeschoss (weitestgehend aus Baujahr)
- Hobbyraum mit Außentür und Tageslicht und erneuertem Vinyl-Designboden
- vernetzte Brandmeldeanlage
- automatische Ersatzstromversorgung durch die PV-Anlage
- Jacuzzi und Außendusche
- Sauna
- 250.000 er Internetleitung, Glasfaseranschluss ist beantragt
- Wallbox (durch PV-Anlage gespeist)
- 2 Garagen und Stellplatz
- 1 Durchgangs-Carport in Multivan-geeigneter Höhe

Número de propiedad: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

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 in wenigen Minuten 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 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: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

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