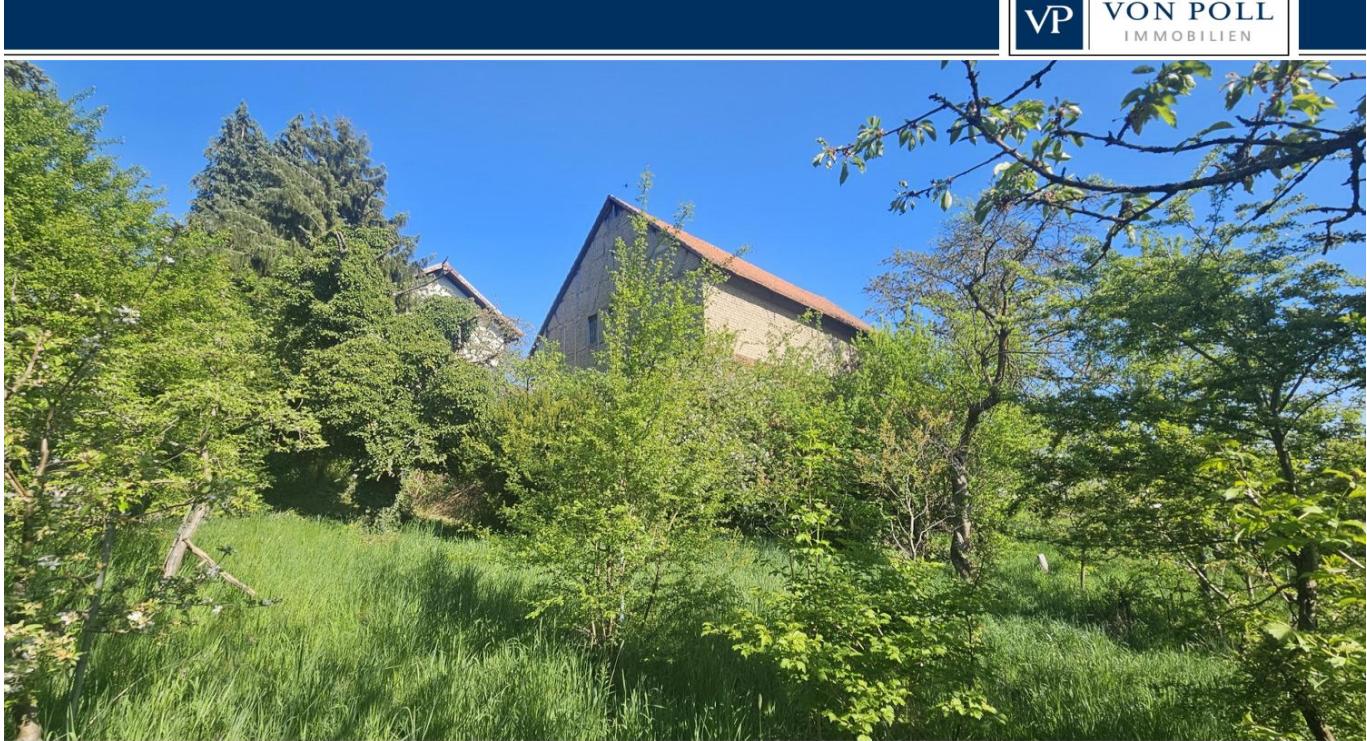


Grävenwiesbach

# Grand terrain constructible avec bâtiment et grange existants à Grävenwiesbach

**CODE DU BIEN: 25141020b**



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

**PRIX D'ACHAT: 240.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.754 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact



VON POLL  
REAL ESTATE

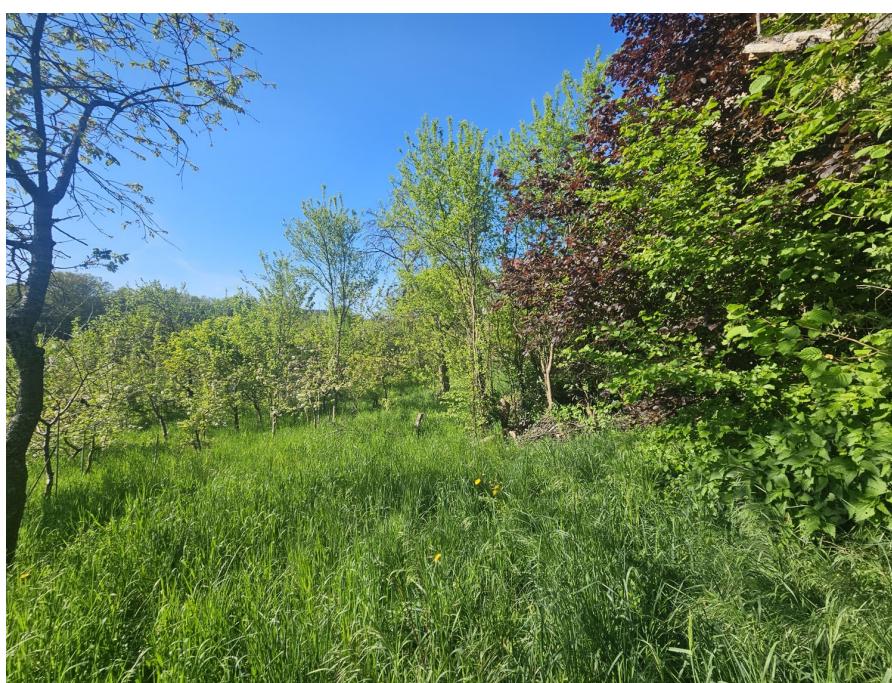
**CODE DU BIEN: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141020b	Prix d'achat	240.000 EUR
		Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		État de la propriété	Démolition

CODE DU BIEN: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach**

## Une première impression

Cette propriété d'environ 1 754 m<sup>2</sup> est située aux abords de Grävenwiesbach et offre un cadre naturel exceptionnel grâce à sa superficie et son vaste jardin arboré de nombreux arbres fruitiers. De là, vous profiterez d'une vue imprenable sur la campagne environnante, tandis qu'un chemin en contrebas donne accès aux champs, idéal pour des promenades relaxantes et des moments de détente en plein air. Malgré son environnement rural, Grävenwiesbach bénéficie d'un accès facile aux infrastructures. Une école primaire, des commerces de proximité et les transports en commun sont facilement accessibles, vous permettant ainsi de profiter à la fois du calme et de la tranquillité des villes voisines. La propriété comprend un bâtiment ancien et une très grande grange, dont la construction d'origine remonte aux alentours de 1930. D'après les informations disponibles, le bâtiment d'origine a été construit vers 1841 et agrandi en 1880. Des documents attestent de rénovations effectuées en 1960, 1962 et 1967. La démolition est recommandée. Une rénovation complète est également envisageable. La grange présente un intérêt particulier pour les artisans ou les constructeurs créatifs. Ce terrain offre un fort potentiel de reconversion ou peut continuer d'être exploité pour des activités artisanales. Son état structurel et son potentiel d'utilisation future sont inconnus. En principe, les règles d'urbanisme environnantes, conformément à l'article 34 du Code fédéral allemand de la construction (BauGB), s'appliquent. Aucun plan d'aménagement n'est prévu pour ce secteur. La construction d'immeubles collectifs ou de projets similaires de plus grande envergure nécessite une demande de permis de construire préalable auprès des services d'urbanisme locaux. Ce bien offre ainsi de multiples possibilités : aux propriétaires occupants souhaitant concrétiser leur projet, ou aux promoteurs et investisseurs conscients du potentiel de ce secteur et désireux de l'exploiter. Vous recherchez une propriété avec vue sur la campagne ? Nous sommes heureux de vous présenter ce vaste terrain.

**CODE DU BIEN: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach**

## Détails des commodités

- Baugrundstück mit großem Obstbaumgarten hinter der Bestandsimmobilie
- Garten vor dem Haus
- große Scheune ggfs. Ausbaupotenzial
- Hof

Altbestand, Abrissimmobilie:

- Bauernhaus aus ca.1841, erste Umbau-Arbeiten ab 1960
- Nachtspeicheröfen
- Holzfenster mit Rollläden
- große Räumlichkeiten
- fast überall Holzverschalung an Decken und Wänden
- ein Badezimmer
- ein Balkon

**CODE DU BIEN: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach**

## Tout sur l'emplacement

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, Bäckerei im Lebensmittelgeschäft, Apotheke, Blumenladen, etc.).

Auch die Kulinarik mit guter deutscher, italienischer und indischer Küche kommt hier nicht zu kurz.

Des Weiteren sind Banken und eine Postagenturen in Grävenwiesbach vertreten.

Die im Umkreis von 10-20 Fahrminuten gelegenen Städte Usingen, Weilmünster, Weilburg und Neu-Anspach bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Grundschule und Kindergarten befinden sich direkt im Ort und sind zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich z.B. in Usingen, Neu-Anspach und Weilmünster.

In ca. 30km gelangen Sie nach Wetzlar und in ca. 40km erreichen Sie Limburg - mit dem Anschluss auf die A3.

Über die Bundesstraße 456 benötigen Sie ca. 20 Minuten bis nach Weilburg, die Kreisstadt Bad Homburg v.d.H. erreichen Sie mit dem PKW in knapp einer halben Stunde.

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 und A661 sind jeweils ca. 25km entfernt. Zum Frankfurter-Airport und zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main benötigt man mit dem PKW nur ca. 45 Minuten.

**CODE DU BIEN: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach**

## Plus d'informations

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen  
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0  
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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