

Grävenwiesbach – Hundstadt

Idyllisches, vielseitig nutzbares EFH mit großem Garten direkt am Feldrand von Hundstadt

CODE DU BIEN: 25141030



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190,75 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.422 m²

CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

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

CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141030
Surface habitable	ca. 190,75 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 112 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	26.04.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	195.70 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



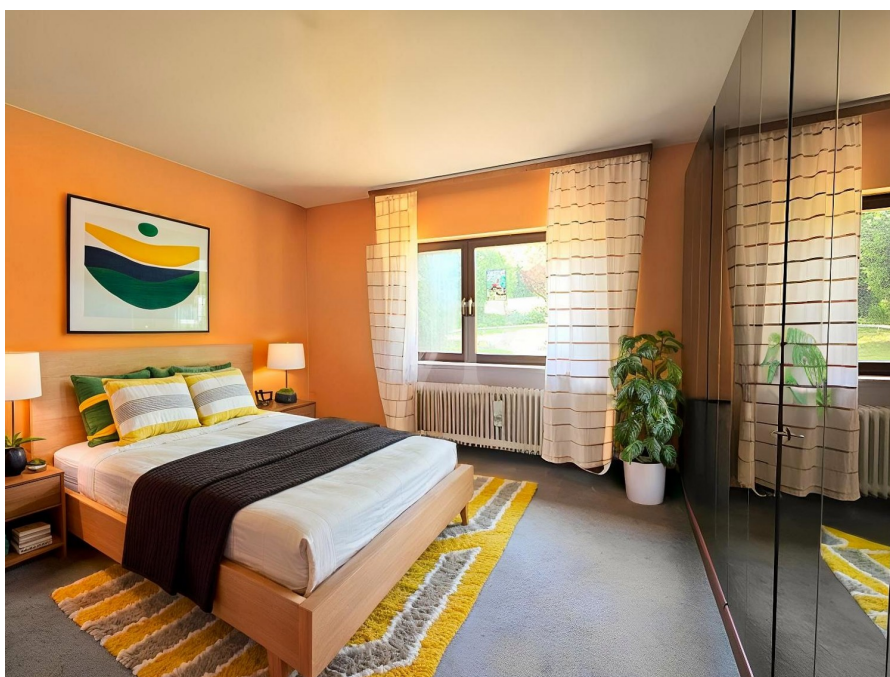
CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



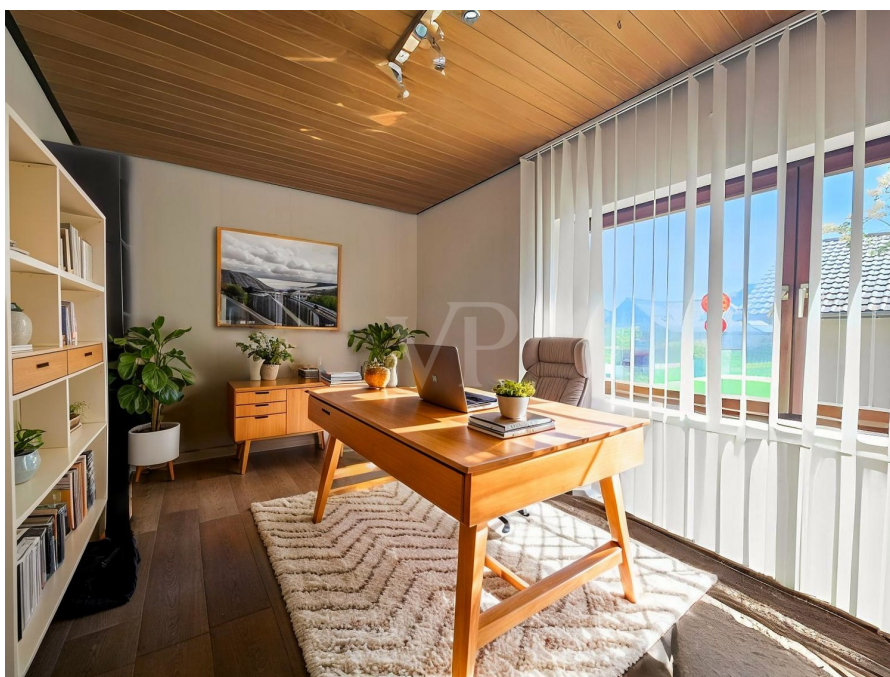
CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété

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

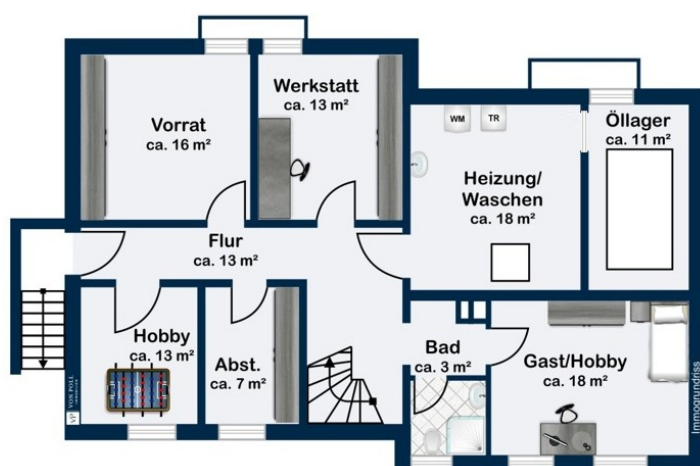
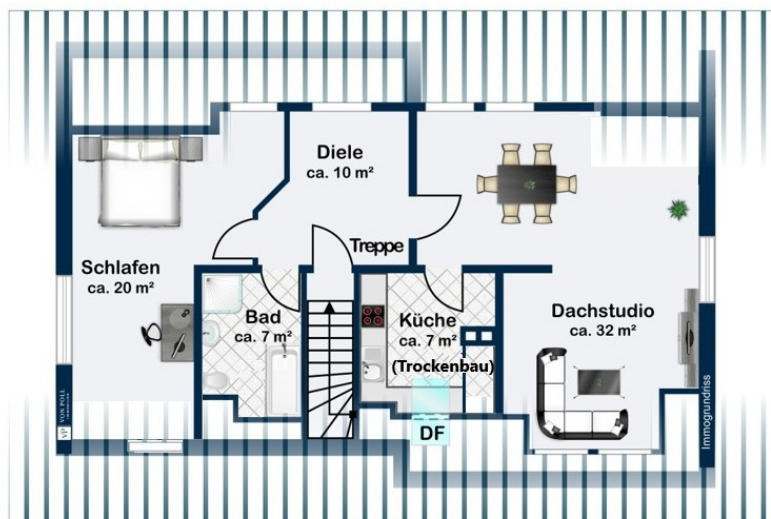
Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in idyllischer Feldrandlage. Eine gelungene Kombination aus viel Platz - sowohl im Haus als auch im Garten - und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Familien, Mehrgenerationenhaushalten sowie Natur- und Gartenliebhabern verschiedene Wohnkonzepte mit einem naturnahen Lebensgefühl. Auch vierbeinige Freunde kommen hier voll auf ihre Kosten. In den Jahren 1989/90 wurde die Immobilie durch einen großzügigen Dachausbau erweitert. Heute präsentiert es sich als charmante Immobilie mit durchdachtem Grundriss und Potenzial für individuelle Gestaltung. Ein besonderes Highlight ist die naturnahe Lage direkt am Feldrand. Dank der großen Fensterfront im Wohnzimmer genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne und erleben den Wechsel der Jahreszeiten hautnah. Der weitläufige Garten, ergänzt durch ein angrenzendes Flurstück mit Obstbäumen und einem Mammutbaum, lädt zum Gärtnern, Spielen und Entspannen ein – ein Paradies für Kinder, Hobbygärtner und Haustiere. Mit mehreren Schlafzimmern, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und einem flexiblen Raumangebot eignet sich das Haus ideal für Familien jeder Größe. Im Untergeschoss befinden sich helle, vielseitig nutzbare Räume mit Tageslicht. Ein separater Bereich mit eigenem Bad eignet sich perfekt als Rückzugsort für Teenager, ein Au-pair oder eine Pflegekraft. Der ausgebauten Dachbereich begeistert mit einem herrlichen Blick über Hundstadt und ist ein ruhiger Ort zum Arbeiten, Ausruhen oder einfach zum Genießen der Aussicht. Zum Haus gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt davor. Grundsätzlich befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand, im Erd- und Untergeschoss besteht jedoch teilweise Sanierungsbedarf. Dies bietet Ihnen die Chance, eigene Wohnräume zu realisieren. Diese besondere Immobilie vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine naturnahe Lage und ist somit ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Menschen, die das Leben im Grünen schätzen. Das Haus ist zeitnah verfügbar. Lassen Sie sich von der Atmosphäre und dem Potenzial dieses Hauses begeistern!

CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Détails des commodités

- großzügiger Eingangsbereich
- Fliesen- und Teppichböden
- 2fach-verglaste Holzfenster und 2fach-verglaste Kunststofffenster; Panoramafenster im Wohnbereich mit Blick in den Garten
- ausgebauten Dachgeschoss (um 1989/1990)
- Deckenspots im Dachgeschoss
- drei Tageslichtbäder + Gäste-WC mit Tageslicht (zwei Dusch- und Wannenbäder, ein Duschbad)
- teilweise manuelle Rollläden
- Öl-Heizung aus 2013; 5 x 1.850 Liter Öl-Tanks
- Werkstatt im Untergeschoss
- Terrasse mit Blick ins Grüne
- ca. 868m² große Baulandfläche plus weiteres Flurstück mit rund 1.554m² Gartenfläche
- Mammutbaum, sowie verschiedene Obstbäume (z.B. Walnuss, Birne und Kirsche)
- teils eingezäuntes Grundstück mit Gartenhütte zur Unterstellung von Gartengeräten
- Garage mit elektrischem Tor und einen Stellplatz davor
- Eternitdach
- Bahnanbindung in Hundstadt nach Bad-Homburg / Frankfurt

CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

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, 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. Grundschule und Kindergärten befinden sich direkt im Ort und sind zu Fuß erreichbar. 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.

CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 195.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Contact

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

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 Hochtaunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com