

Grävenwiesbach - Mönstadt

# Landhaus in Alleinlage im Taunus - Idylle pur - separates Gästehaus, nur 40 Min. bis Frankfurt

CODE DU BIEN: 26141012



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

**PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 249 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 13.157 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt**

- 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: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26141012</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>895.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 249 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison rurale</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2025</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1922</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>5 x surface libre</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	204.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.04.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1922

**CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

## 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

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

CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

## La propriété



### Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

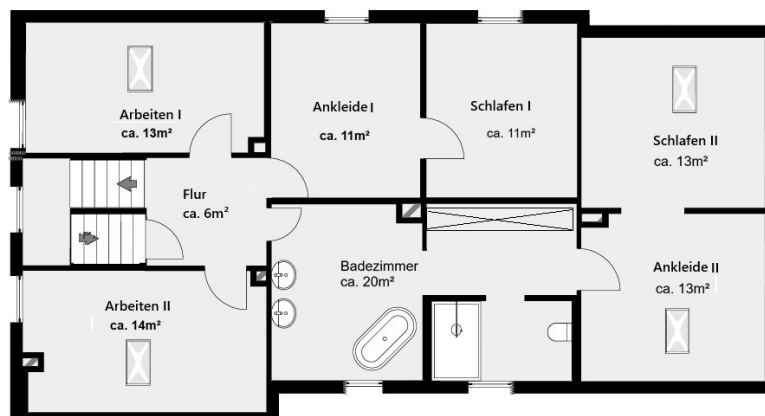
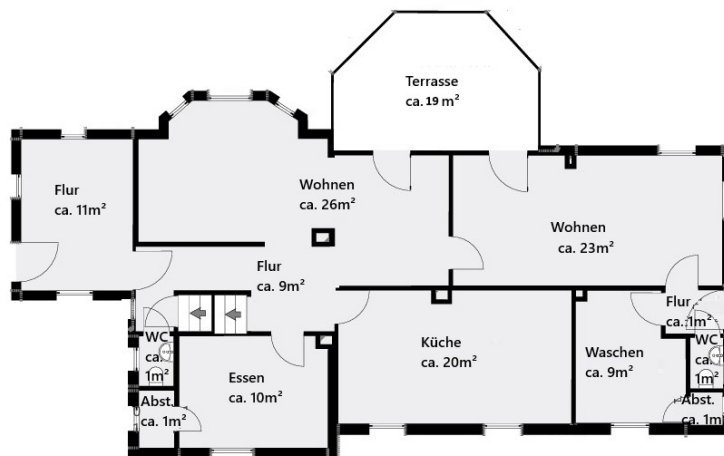
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

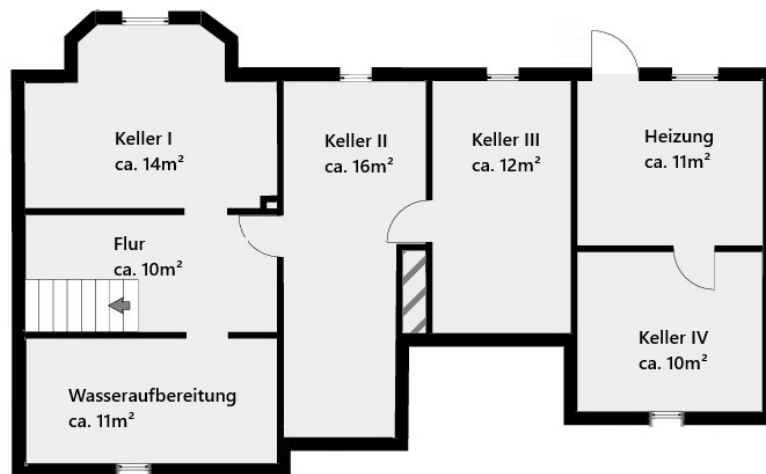
**T.: 06081 - 96 53 02 0**

Partner-Shop Hochttaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen  
hochtaunus@von-poll.com | [www.von-poll.com/hochttaunus](http://www.von-poll.com/hochttaunus)

CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt

## 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: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt**

## **Une première impression**

**Ein absolutes Unikat im Rhein-Main-Gebiet – Historisches Landhaus mit separatem Gästehaus in traumhafter Alleinlage.**

**Diese außergewöhnliche Immobilie ist eine echte Rarität – ein liebevoll modernisiertes Landhaus in absoluter Alleinlage, wie man es im Rhein-Main-Gebiet kaum ein zweites Mal findet. Eingebettet in eine idyllische Naturkulisse und umgeben von weitläufigen Grünflächen, Wiesen und herrlicher Ruhe, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität – und das nur rund 40 Minuten von der Frankfurter Innenstadt entfernt.**

**Das charmante, mit Fachwerk versehene Landhaus vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Mit viel Liebe zum Detail wurden in den vergangenen Jahren stetig Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, ohne dabei den ursprünglichen Charme zu verlieren. Besonders hervorzuheben ist die Dachsanierung inkl. neuer Dacheindeckung und moderner Aufdachdämmung. Bereits im Jahr 2011 wurden wesentliche Verbesserungen vorgenommen – dazu zählen unter anderem der Einbau von zeitgemäßen, stilgerechten, zweifach-verglasten Kunststofffenstern sowie die Erneuerung der Wasserleitungen.**

**Das Haupthaus überzeugt mit seinem hellen, großzügigen und durchdachten Grundriss, mit faszinierendem Blick in die Natur aus jedem Fenster, und eignet sich ideal für ein anspruchsvolles Paar ebenso wie für eine Familie mit Kindern.**

**Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiges Entrée mit einladender Atmosphäre. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und begeistert mit seiner Helligkeit, Gemütlichkeit, dem Kaminofen sowie der schönen Sonnenterrasse. Die hochwertige Küche fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild ein. Im Obergeschoss gibt es mehrere Zimmer nebst dem großzügigen und hochwertig ausgestatteten Masterbad mit freistehender Wanne sowie bodengleicher Walk-in-Dusche.**

**Ein weiteres besonderes Plus bietet das separate Gästehaus mit eigenem Bad und gemütlicher Veranda – ideal für Gäste, als Homeoffice, Atelier oder Rückzugsort. Mehrere liebevoll gestaltete Außenbereiche laden zum Verweilen ein: Die überdachte Veranda vor dem Gästehaus, die Sonnenterrasse am Haupthaus sowie weitere Freisitze schaffen perfekte Orte für entspannte Stunden im Grünen.**

**Das weitläufige, über 13.000m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet viele Möglichkeiten, wie z.B.:**

- Erweiterung des bereits vorhandenen Nutzgartens mit Selbstversorger-Konzept
- großzügige Freizeit- und Erholungsflächen

**Ein Anwesen für Menschen, die das Besondere suchen – mit viel Raum zur Entfaltung, in absoluter Ruhe und dennoch in komfortabler Nähe zur Metropole Frankfurt.**

**Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den besonderen Eigenschaften dieses Anwesens vor Ort überzeugen. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.**

**CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt**

## Détails des commodités

- separates Gästehaus mit kombiniertem Wohn-/Schlafbereich, Infrarot-Heizung, Kitchenette, Tageslicht-Duschbad und großer Veranda
- eigene Wasserversorgung mittels 2 Brunnen sowie Wasseraufbereitungsanlage und 3x 750l- Trinkwasserspeicher
- Einbauküche im Haupthaus
- originale Dielenböden in den Wohn- und Schlafbereichen
- originale, aufgearbeitete Innentüren
- schwedischer Kaminofen im Wohnbereich
- optional zu erwerben: hochwertige Vorhänge, Gardinen und Plissees
- großes Tageslichtbad mit freistehender Wanne, Doppelwaschtisch, Leiterwandheizkörper und Walk-in-Dusche
- ca. 3m breiter Einbauschränk im Bad
- zahlreiche neue Elektro-Wandauslässe für Wandbeleuchtung
- Alarmanlage
- mehrere Abstell-/Vorratsräume
- 2 Gäste-WCs
- 2024: Erneuerung des Dachbelages, Aufdachdämmung, Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech sowie neue Dachflächenfenster
- ca. 2010/2011 Erneuerung der Fenster (abschließbare Stilfenster 2-fach Kunststoff weiß) in Haupt- und Gästehaus sowie neue Haustüren, neue Schalter und Steckdosenprogramme sowie Sicherungskästen
- ca. 2011 Erneuerung der Wasserleitungen
- originaler, robuster Bruchsteinkeller
- eingezäunter Nutzgarten
- top gepflegte Außenanlage mit gepflasterter Zuwegung zu beiden Häusern
- mehrere PKW-Außenstellplätze

**CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt**

## 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 der 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 Zentrum von Grävenwiesbach. 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: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt**

## **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.

**CODE DU BIEN: 26141012 - 61279 Grävenwiesbach - Mönstadt**

## 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)**

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

---

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