

Grävenwiesbach

Maison familiale impeccablement entretenue, située dans un quartier prisé, offrant de beaux volumes sur 3 niveaux, un jardin et un garage.

CODE DU BIEN: 25141053



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 348 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 810 m²

CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

- 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: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141053
Surface habitable	ca. 348 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1974
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	699.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 122 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	26.10.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	93.90 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

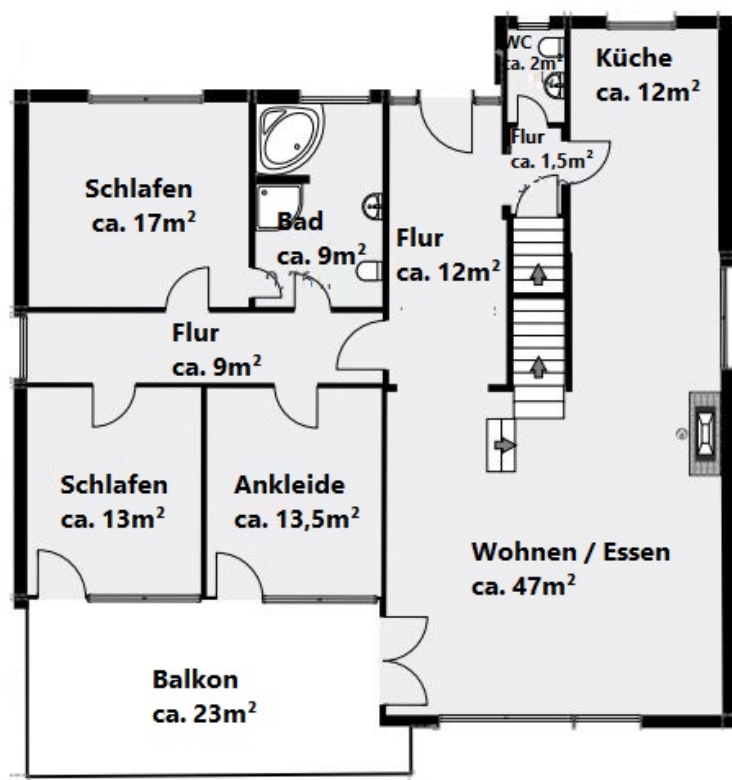
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

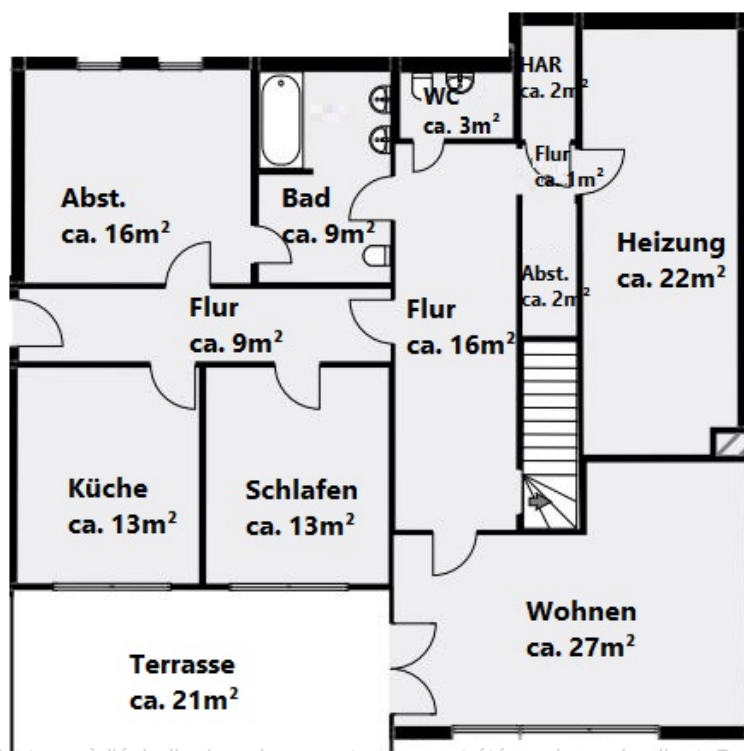
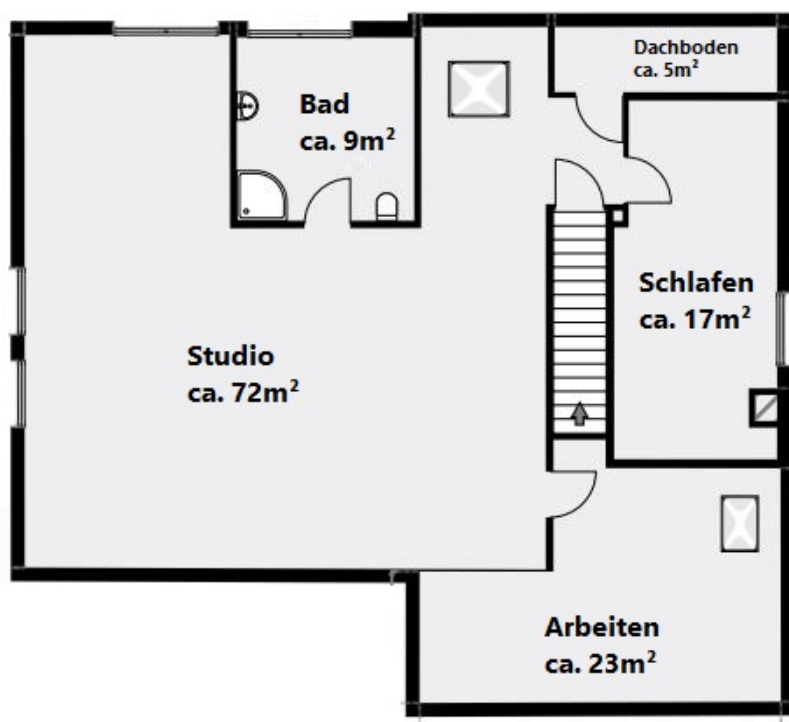
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

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: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Une première impression

Dans un quartier résidentiel prisé de Grävenwiesbach, à proximité immédiate des commerces et services, nous vous présentons cette maison bien entretenue et d'une polyvalence exceptionnelle, qui séduit par ses volumes, ses atouts et sa flexibilité. Avec environ 348 m² de surface habitable répartis sur trois niveaux, la maison offre de nombreuses possibilités : idéale pour une famille nombreuse, une famille multigénérationnelle ou pour combiner vie et travail sous un même toit. Construite initialement en 1974, la propriété a fait l'objet d'une rénovation complète entre 2007 et 2021. Celle-ci a notamment inclus l'installation d'un système photovoltaïque de 24 kWc avec stockage et de panneaux solaires thermiques complémentaires. Un descriptif détaillé des rénovations est disponible dans le descriptif du bien. La maison est donc en parfait état et offre un cadre de vie idéal, alliant confort et élégance. Elle se compose de huit pièces aux proportions harmonieuses, dont six chambres et trois salles de bains. Le rez-de-chaussée et l'étage sont particulièrement lumineux et accueillants. Dès l'entrée, on est frappé par la luminosité et l'espace. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un vaste espace de vie ouvert avec cheminée et accès à une terrasse ensoleillée, une cuisine moderne équipée et des sols de qualité en pierre naturelle et en bois. Les chambres et la salle de bains principale sont accessibles par un couloir séparé, garantissant ainsi une intimité totale. Un escalier lumineux en chêne massif mène à l'étage, actuellement aménagé en une très grande salle de loisirs avec un sol en pierre naturelle de qualité. Vous y trouverez également une autre chambre et une salle de douche moderne. Le rez-de-jardin offre des espaces de vie supplémentaires avec sols en pierre naturelle et stratifié. Ici aussi, une cheminée apporte une chaleur agréable et une atmosphère accueillante. Grâce à une entrée indépendante, ces pièces pourraient également être utilisées comme un appartement indépendant. La maison bénéficie également d'équipements techniques impressionnants : sept caméras réparties autour de la propriété permettent une surveillance à distance. Le câblage réseau est installé dans tout le bâtiment et toutes les pièces sont équipées de volets roulants électriques. Outre le jardin facile d'entretien sur le terrain de 810 m², une terrasse est accessible au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin, idéale pour profiter du plein air. Un grand garage double avec porte sectionnelle électrique, fosse d'inspection et sol en résine époxy complète ce bien. Cette maison offre de beaux volumes, des équipements modernes et des prestations haut de gamme – idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou toute personne souhaitant allier harmonieusement vie professionnelle et vie personnelle. Grâce à des rénovations complètes et à une alimentation énergétique durable, la propriété est en excellent état et prête pour l'avenir. Intéressé(e) ? N'hésitez pas à nous contacter.

CODE DU BIEN: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Détails des commodités

- moderne Einbauküche im Erdgeschoss
- Kamin im Wohnzimmer im Erdgeschoss und im Wohnzimmer im Gartengeschoss
- massive Eichenholztreppe ins Dachgeschoss
- überall Netzwerkkabel
- 7 Kameras rund ums Haus
- elektrische Rollläden im gesamten Haus
- 2-fach verglaste Kunststofffenster aus 2010
- 24kWp PVA mit Speicher und Solarthermie
- Nachtspeicheröfen (durch PVA mit Speicher gespeist)
- Natursteinböden und Holzparkett in den Wohnräumen im Erd- und Dachgeschoss
- Natursteinböden und Laminat in den Wohnräumen im Gartengeschoss
- XXL-Freizeit- und Hobbybereich im ausgebauten Dachgeschoss
- Markise an der Terrasse im Erdgeschoss
- große Doppelgarage mit elektr. Sektionaltor und Grube
- Epoxidharzböden auf der Terrasse im Gartengeschoss und in der Garage
- schmiedeeisernes Gartentor

Modernisierungen:

2021: Decke und Boden in der Garage erneuert (Epoxidharzboden)

2020: Zaun und Terrasse neu; Außenzapfstellen und Regenrinnen

2019: PVA mit Speicher, auch Elektroleitungen neu

2018: neuer Kamin im Erdgeschoss

2010: Kernsanierung inkl. Wasserleitungen, Böden, Küche u. Fenster

- neue Haustür

2007: Ausbau DG inkl. Dämmung

CODE DU BIEN: 25141053 - 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, 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: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 93.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25141053 - 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