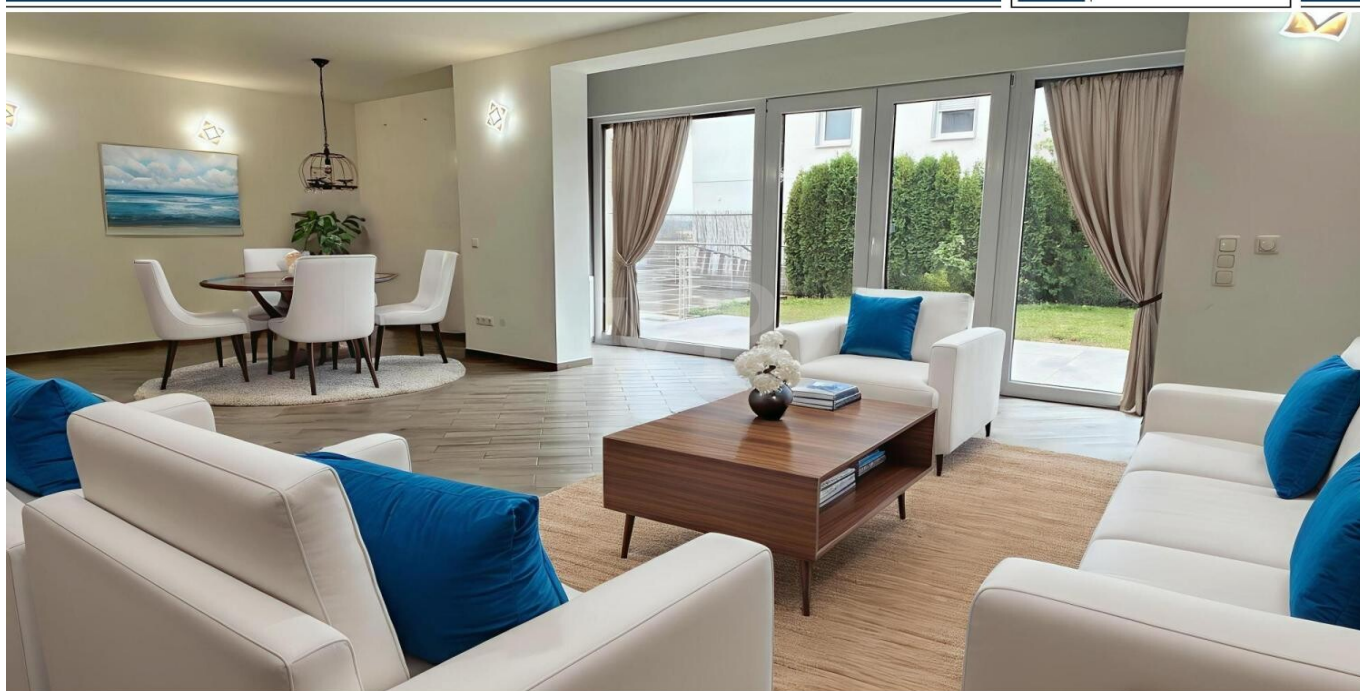


Neu-Anspach – Rod am Berg

Appartement duplex XXL idéalement situé en bordure de champ, avec séjour séparé, garage double et jardin.

CODE DU BIEN: 25141025a



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m² • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

- 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: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141025a
Surface habitable	ca. 212 m²
Disponible à partir du	13.11.2025
Etage	2
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 27 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Granulé
Certification énergétique valable jusqu'au	11.05.2035
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	97.20 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La propriété



CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

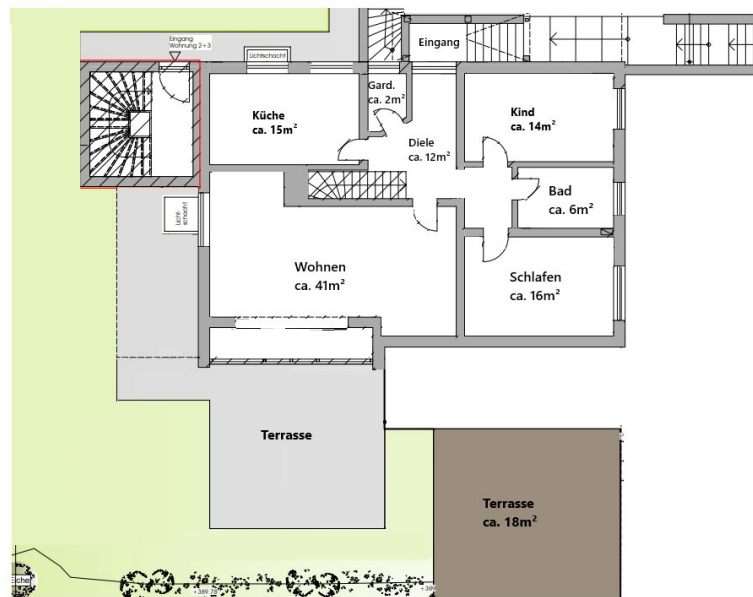
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

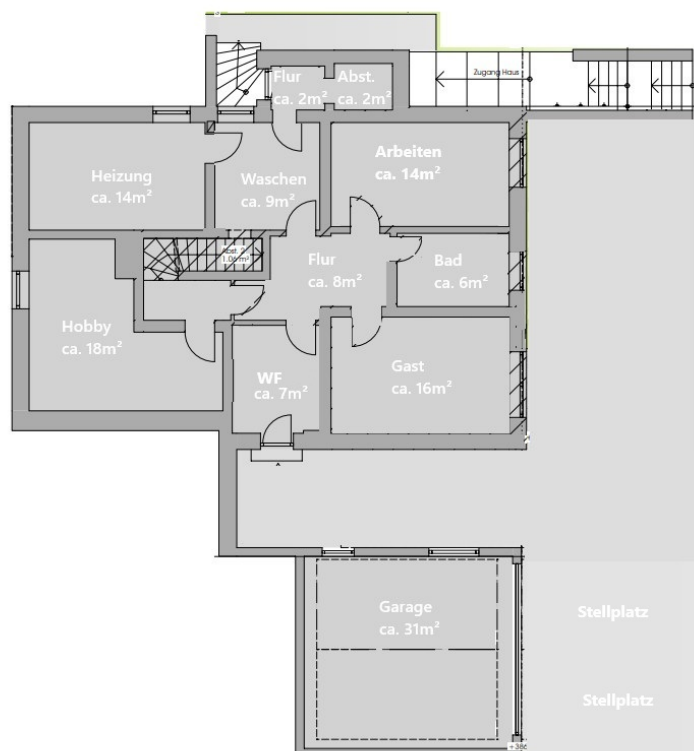
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

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: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Une première impression

Ce superbe appartement en duplex, d'une surface habitable d'environ 210 m², bénéficie d'une vue panoramique imprenable. Il se compose d'un rez-de-chaussée avec trois pièces, une salle d'eau lumineuse, une cuisine et un accès au jardin et aux terrasses, ainsi que d'un niveau inférieur avec deux pièces à vivre/chambres baignées de soleil, une salle de bains moderne avec baignoire et une grande pièce polyvalente. Chaque niveau possède son entrée indépendante. Située en bordure de champ, au fond d'une impasse, la propriété offre calme et tranquillité en pleine nature, au sein d'un environnement résidentiel sécurisé, caractérisé par des immeubles voisins attrayants et bien entretenus. Construite à l'origine comme une maison individuelle, cette propriété a fait l'objet d'une rénovation complète avec des finitions haut de gamme entre 2010 et 2012. Il y a deux ans, le bâtiment a été agrandi pour devenir un immeuble de trois logements avec l'ajout de deux appartements indépendants. L'intérieur de l'appartement séduit par son concept harmonieux et ses finitions exclusives, telles que le stuc Velluto aux murs, qui confèrent au lieu une ambiance élégante et intemporelle. La cuisine dînatoire de style italien haut de gamme est une pièce unique, réalisée sur mesure avec des appareils électroménagers de marque. Le cœur de l'appartement est le spacieux séjour/salle à manger, donnant directement sur un espace extérieur idyllique. Une grande baie vitrée panoramique et des fenêtres du sol au plafond laissent entrer une abondante lumière naturelle et offrent une vue imprenable sur la verdure environnante. Un élégant carrelage imitation bois confère à l'ensemble du niveau un cachet raffiné. Deux chambres spacieuses offrent un confort optimal et une vue à couper le souffle sur la campagne du Taunus. Une salle de bains moderne avec douche et double vasque, ainsi qu'un WC séparé pouvant être transformé en toilettes invités grâce aux arrivées d'eau existantes, complètent ce niveau. Au niveau inférieur, deux pièces à vivre/chambres, une salle de bains moderne avec baignoire et lumière naturelle, et une kitchenette offrent une grande flexibilité d'aménagement : elles peuvent servir d'espace de vie supplémentaire pour une famille ou d'appartement indépendant avec entrée privée. Ce logement est également idéal pour des adolescents souhaitant leur propre espace, des travailleurs indépendants, des familles multigénérationnelles, des jeunes au pair ou des invités. De plus, cet étage comprend une pièce de loisirs d'environ 18 m², incluse dans la surface habitable déclarée. Un système de chauffage moderne à granulés, associé à l'énergie solaire thermique et à une isolation de façade, garantit un chauffage durable et des charges réduites. La propriété s'étend sur environ 860 m², dont ce logement représente une quote-part de 334/1000 en copropriété. Les droits de propriété exclusifs de ce logement incluent deux terrasses, un patio couvert, un jardin, un grand garage double avec porte électrique et deux places de parking devant l'immeuble. Le jardin supérieur, arboré, est

également accessible aux parties communes. Située dans un cadre idyllique en bordure de champ, cette propriété séduit par son esthétique extérieure soignée, ses vues panoramiques exceptionnelles et son état impeccable, prête à emménager. Un véritable havre de paix et une opportunité unique pour ceux qui privilégient le style, la qualité de vie et le développement durable.

CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Détails des commodités

- Wohnung über zwei Geschosse in Dreiparteienhaus
- Kernsanierung zwischen 2010-2012 (inklusive Austausch aller Wasser- und Stromleitungen)
- Zweifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Dreifach verglastes Terrassentürelement im Wohnbereich mit elektrischen Rollläden (per App steuerbar)
- Pelletheizung aus 2022
- Zwei Solarthermie-Paneele für Warmwasser
- Neues Flachdach durch Aufstockung der anderen Wohnungen
- Glasfaseranschluss
- LAN-Verkabelung
- SAT.-Anschluss
- WEG-Teilung
- ELW mit separatem Eingang
- Vier Schlafzimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Garten und den Terrassen
- Maßangefertigte italienische gemauerte Einbauküche mit neuen Markengeräten
- Tageslicht-Duschbad mit großem Doppelwaschtisch, WC und Bidet
- Tageslicht-Wannenbad
- hochwertig verputzte Wände in Velluto-Spachteltechnik
- Fliesen in Holzoptik
- Einbaugarderobe (rückbaubar zum Gäste-WC)
- Zwei Terrassen
- Voll eingezäuntes Grundstück
- Geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor, Starkstrom- und Wasseranschluss
- Zwei Außenstellplätze
- Mülltonnengarage

Modernisierungsmaßnahmen:

2023:

- Neuer Außenschornstein aus Edelstahl
- Türen im Erdgeschoss
- Neue Wandanstriche
- Haustür
- Erneuerung des Terrassenbelages
- Treppenaufgang (solarbeleuchtet) zum Haus (Travertin aus Tivoli und Granit sowie neues Edelstahlgeländer)

2022:

- Pelletheizung und zwei Solarthermie-Paneele
- Regenfallrohre aus Kupfer
- Neues Flachdach (durch Aufstockung)
- Dreifach verglaste Fensterfront im Wohnzimmer
- Neuer Stromverteilerkasten

2018:

- Duschbad im Hochparterre

2016:

- Terrassenbelag über der Garage mit Edelstahlgeländer

2014:

- Renovierung im Untergeschoss

2013:

- Neues Wannenbad

2012:

- Fassade neu verputzt und gedämmt

2010:

- Drainage

2010-2012:

- Kernsanierung

CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Tout sur l'emplacement

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 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 und sogar ein eigenes Kino 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.

CODE DU BIEN: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 97.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

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: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

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