Neu-Anspach – Rod am Berg

XXL-Maisonette-Wohnung in herrlicher Feldrandlage mit Einliegerbereich, Doppelgarage und Garten

CODE DU BIEN: 25141025a

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 212 m^2 • **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 énergétiquew 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

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

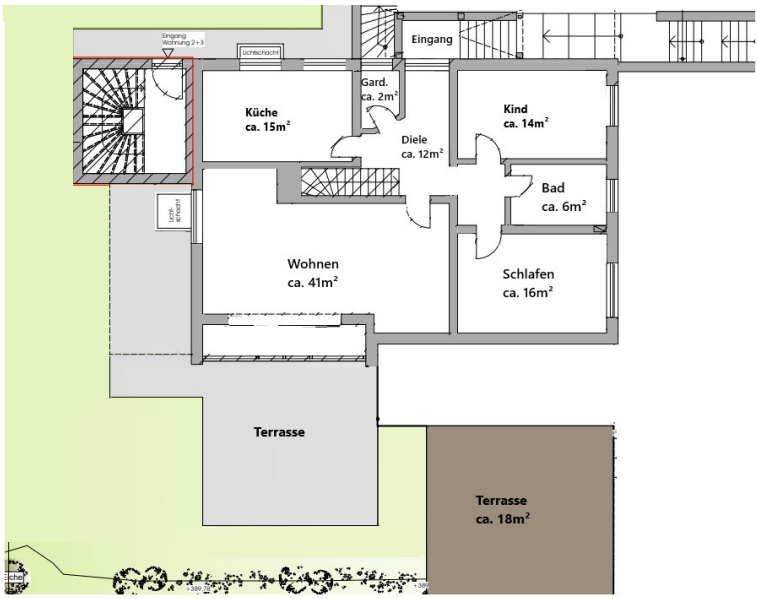
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

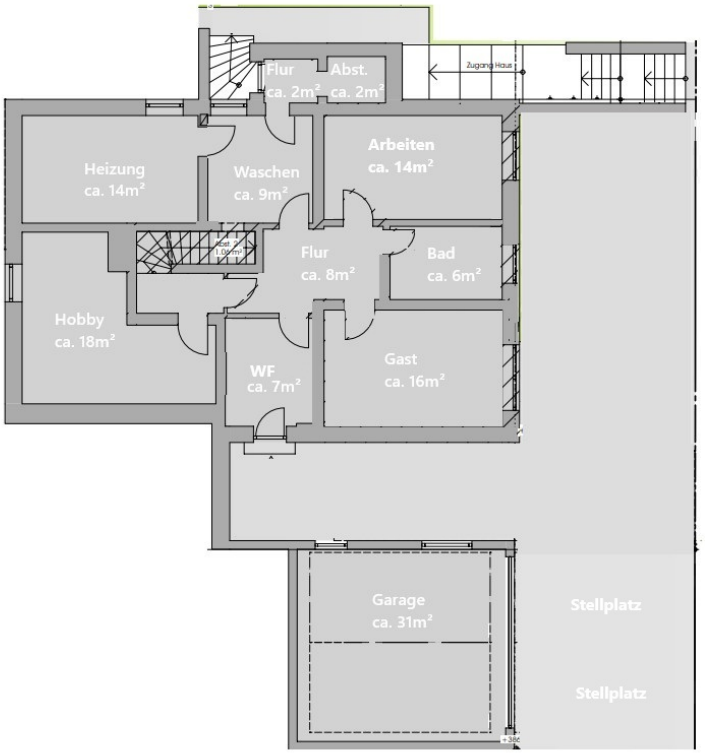
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

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

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit rund 210m² Wohnfläche präsentiert sich in herrlicher Fernblicklage. Sie erstreckt sich über das Erdgeschoss mit drei Zimmern, Tageslichtduschbad, Küche und Zugang zum Garten und den Terrassen sowie über das Untergeschoss mit zwei sonnigen Wohn-/ Schlafräumen, modernem Wannenbad und großem Hobbyraum. Beide Geschosse verfügen über einen separaten Eingang.

Die Lage am Feldrand sowie am Ende einer Sackgasse, bietet nicht nur Ruhe und Natur pur, sondern auch ein geschütztes Wohnumfeld, welches durch eine attraktive, gepflegte Nachbarschaftsbebauung geprägt ist.

Ursprünglich als Einfamilienhaus erbaut, wurde die hier angebotene Immobilie zwischen 2010 und 2012 kernsaniert und hochwertig ausgestattet. Vor 2 Jahren wurde das Gebäude durch eine Aufstockung von zwei autarken Wohneinheiten zu einem Dreiparteienhaus erweitert..

Das Interieur der Wohnung überzeugt durch ein stimmiges Designkonzept mit exklusiven Oberflächen wie Velluto-Spachteltechnik an den Wänden, die dem Zuhause ein elegantes und zeitloses Ambiente verleihen. Die hochwertige Wohnküche in italienischem Stil ist eine Einzelanfertigung mit Markengeräten und ein individuelles Highlight.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- Esszimmer mit direktem Zugang zum idyllisch angelegten Außenbereich. Ein großes Panoramafenster sowie die bodentiefe Fensterfront sorgen für einen schönen Lichteinfall und geben den Blick ins Grüne frei. Elegante Fliesen in Holzoptik verleihen der gesamten Etage einen stilvollen Charakter. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und punkten mit einem traumhaften Blick über die Taunusnatur. Ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und Doppelwaschtisch sowie ein Garderobenraum, welcher sich aufgrund vorhandener Wasseranschlüsse auch als zusätzliches Gäste-WC umbauen lässt, komplettieren diese Wohnebene.

Die in der unteren Geschossebene vorhandenen zwei Wohn-/ Schlafräume, mit modernem Tageslicht-Wannenbad sowie einer Küchenzeile ermöglichen variable Wohnkonzepte - sowohl als weiteres Platzangebot für eine Familie, als auch zur separaten Nutzung als Einliegerbereich mit eigenem Eingang. Ideal geeignet auch für

größere Kinder, die hier ihren eigenen Bereich haben, für Freiberufler, Mehrgenerationen, Au-Pairs oder für Gäste.
Zusätzlich steht in diesem Geschoss noch ein rund 18 m² großer Hobbyraum zur Verfügung, der in den Wohnflächenangaben enthalten ist.
Eine moderne Pelletheizung, in Kombination mit Solarthermie und der Fassadendämmung, sorgt für nachhaltige Wärmeversorgung und niedrige Betriebskosten.

Das Grundstück ist ca. 860 m² groß. Davon entfallen auf diese Wohneinheit ein Miteigentumsanteil von 334/ 1000. Das Sondereigentum für die angebotene Wohneinheit beinhaltet zwei Terrassen, einen überdachten Freisitz, einen Gartenanteil sowie eine große Doppelgarage mit elektrischem Tor und zwei davor befindliche Stellplätze. Der obere Gartenbereich mit schönem Baumbestand ist zusätzlich gemeinschaftlich nutzbar.

In schöner Feldrandlage begeistert diese Immobilie mit ihrem äußeren ästhetischen Erscheinungsbild, einer beeindruckenden Fernsicht und ihrem bezugsfertigen, sehr wertigen Zustand - ein rundum stimmiges Zuhause und ein echtes Unikat für Menschen mit Anspruch an Stil, Wohnqualität und Nachhaltigkeit.

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 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: 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