

Neu-Anspach – Anspach

Immeuble résidentiel et commercial solide de trois unités, situé en plein centre de Neu-Anspach.

CODE DU BIEN: 25141051



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 361 m²

CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

- 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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141051
Surface habitable	ca. 164 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1928
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 166 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	26.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	210.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1928

CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propriété



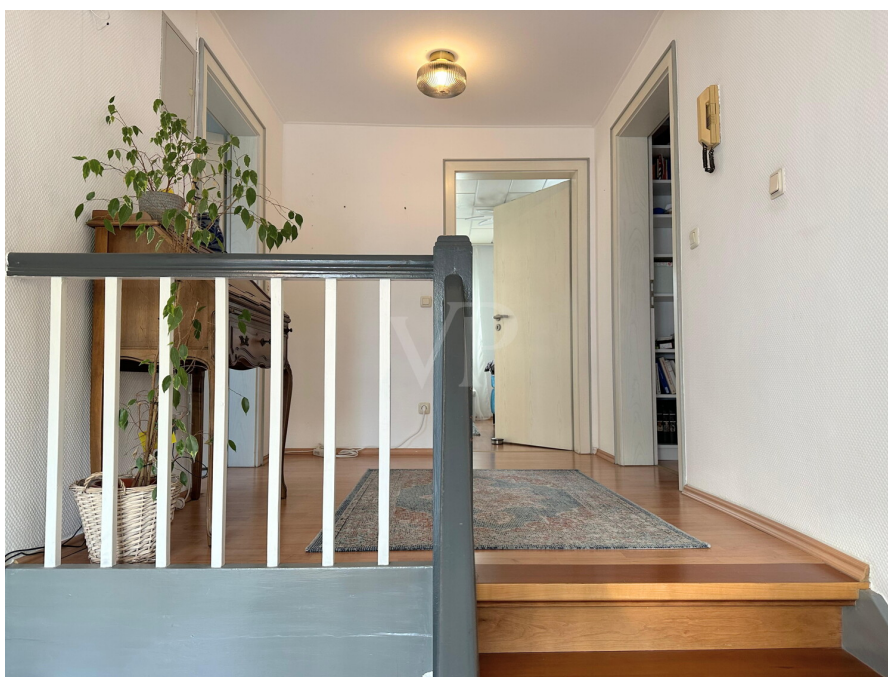
CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La propriété



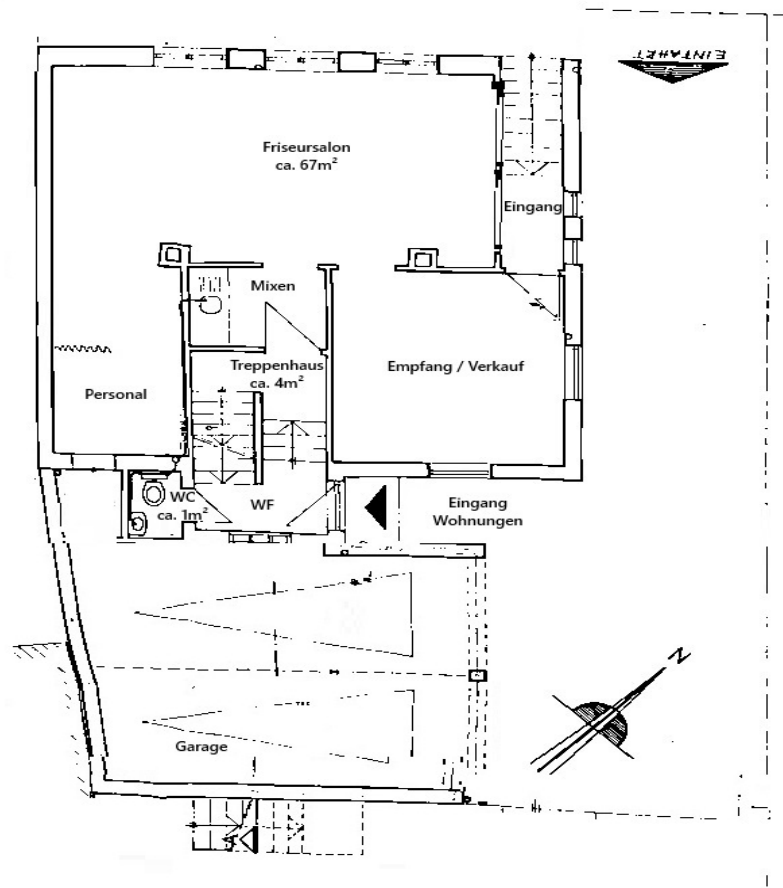
ImmoScout24 Gold Siegel



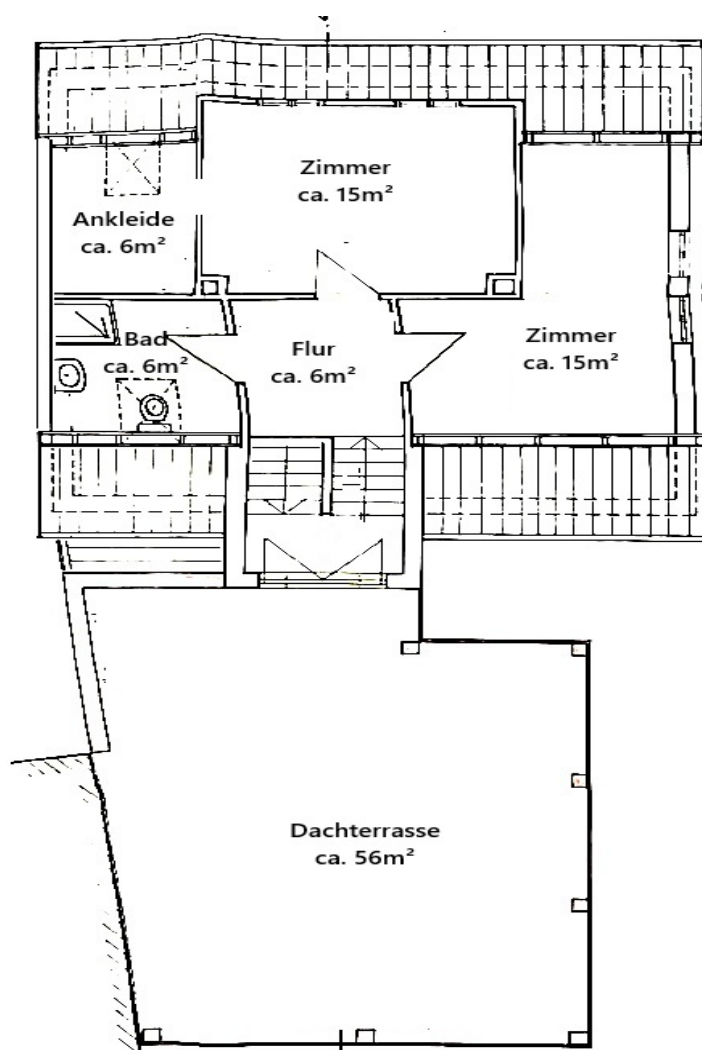
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

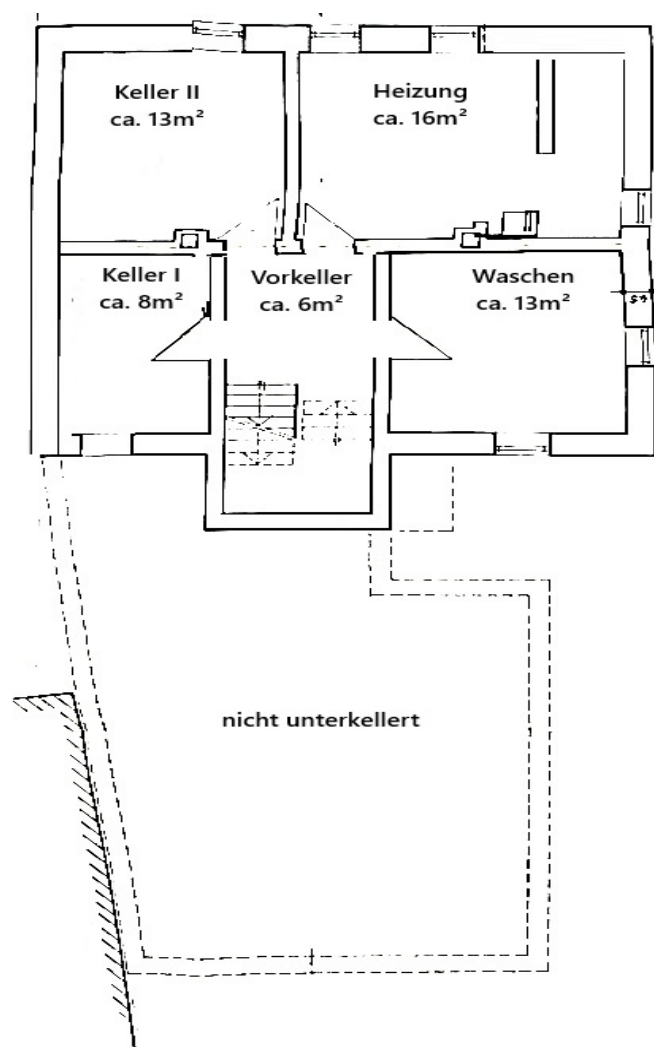
CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Une première impression

Ce bâtiment mixte bien entretenu, composé de trois unités, allie vie professionnelle et vie personnelle sous un même toit et bénéficie d'un emplacement central à Neu-Anspach. Que ce soit pour des investisseurs, des chefs d'entreprise ou des propriétaires occupants souhaitant un revenu locatif complémentaire, ce bien offre de multiples possibilités sur environ 224 m² de surface habitable et commerciale, complétés par des espaces annexes pratiques et de vastes espaces extérieurs. Actuellement, les trois unités – une commerciale et deux résidentielles – sont louées. Au rez-de-chaussée surélevé se trouve un local commercial d'environ 60 m², exploité depuis de nombreuses années comme salon de coiffure réputé. Le salon, au design élégant, accueille ses clients avec un hall d'entrée chaleureux et une pièce principale spacieuse. Une salle de repos séparée, avec kitchenette intégrée, offre un espace de détente au personnel. Au premier étage se trouve un charmant appartement de deux pièces d'environ 50 m², comprenant un séjour/salle à manger ouvert avec cuisine. Le séjour et la chambre sont dotés d'un parquet stratifié clair et d'un chauffage au sol. Une salle de bains carrelée avec baignoire et lumière naturelle offre un bel espace. Un escalier extérieur mène de cet appartement à un jardin arboré, soigné et facilement accessible. Ce jardin est actuellement réservé à l'usage exclusif du locataire et offre un havre de paix idyllique, idéal pour se détendre. Ce spacieux appartement en duplex, doté d'une terrasse sur le toit d'environ 56 m², s'étend sur les deux étages supérieurs et les combles, offrant un confort de vie exceptionnel sur une surface habitable d'environ 110 m². Le séjour/salle à manger ouvert est agrémenté d'un parquet en merisier de qualité, d'une cheminée chaleureuse et de trois grandes fenêtres qui baignent l'espace de lumière naturelle. La cuisine aménagée, lumineuse et bien équipée, avec son cellier pratique, offre de nombreux rangements et un espace supplémentaire pour un coin repas. Une salle de bains spacieuse et baignée de lumière naturelle complète ce niveau. À l'étage des combles, outre une chambre confortable avec dressing attenant, se trouvent une autre salle de bains avec douche et lumière naturelle, ainsi qu'une pièce supplémentaire pouvant être aménagée selon vos besoins. Grâce à la hauteur sous plafond des combles et aux placards intégrés, l'espace de rangement et la surface au sol sont optimisés. De plus, les fenêtres de l'étage ont été remplacées il y a deux ans. Le point fort de cet appartement est sa grande terrasse sur le toit offrant une vue panoramique. L'immeuble comprend également une buanderie commune au sous-sol, une chaufferie équipée d'un système de chauffage Viessmann neuf et un cellier privatif pour chaque appartement. Un vaste garage avec porte sectionnelle électrique et deux places de stationnement extérieures supplémentaires offrent un stationnement aisé. En résumé, cet immeuble mixte constitue un ensemble attractif, notamment un investissement judicieux à fort potentiel.

CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Détails des commodités

- Wohn- und Geschäftshaus mit drei Einheiten (alle vermietet)
- Friseursalon mit ca. 60 m²
- Zweizimmerwohnung im Obergeschoss mit ca. 50 m² Wohnfläche, Fußbodenheizung, Zugang zum Garten und Terrasse
- Maisonette-Wohnung mit ca. 110 m² Wohnfläche, Kamin und ca. 56 m² großer Dachterrasse
- Erdgasheizung aus 2023
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Strom-, Wasser- und Elektroleitungen aus 1985
- zwei Einbauküchen und eine Kitchenette
- drei Tageslichtbäder (renovierungsbedürftig)
- zwei Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschlüssen
- drei abschließbare Kellerräume
- eingewachsener Garten
- große Garage mit elektronischem Rolltor
- zwei Außenstellplätze
- gepflasterter Hof

CODE DU BIEN: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 210.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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