

Neu-Anspach – Westerfeld

## Hofreite mit zwei Wohnhäusern, Garten, viel Gestaltungspotenzial und 2 Garagen

CODE DU BIEN: 25141057



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

PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 265 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 548 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

- 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: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141057
Surface habitable	ca. 265 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1902
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	490.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
Surface de plancher	ca. 102 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	25.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	331.80 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1902



CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

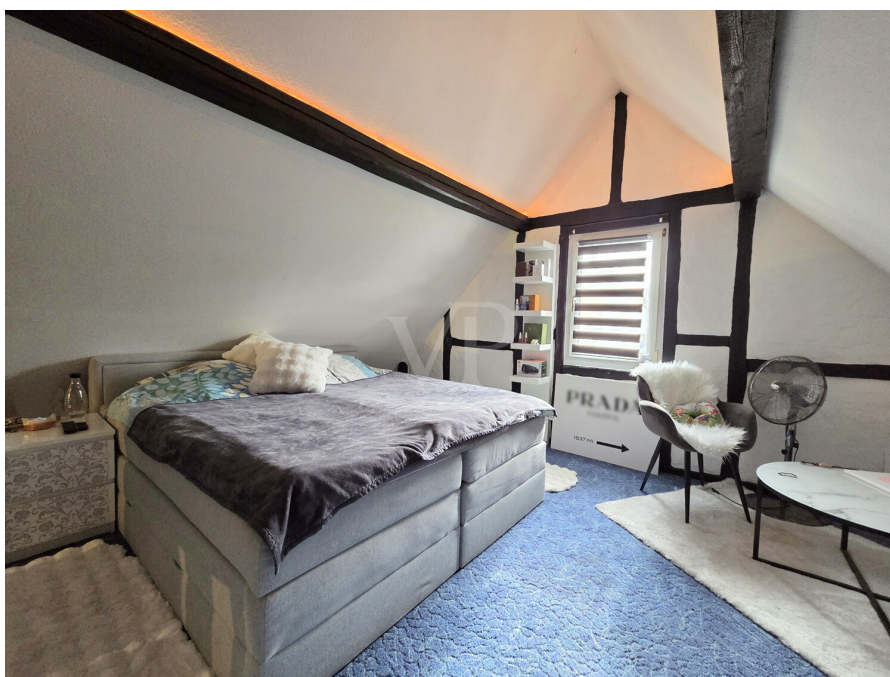
## La propriété





CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

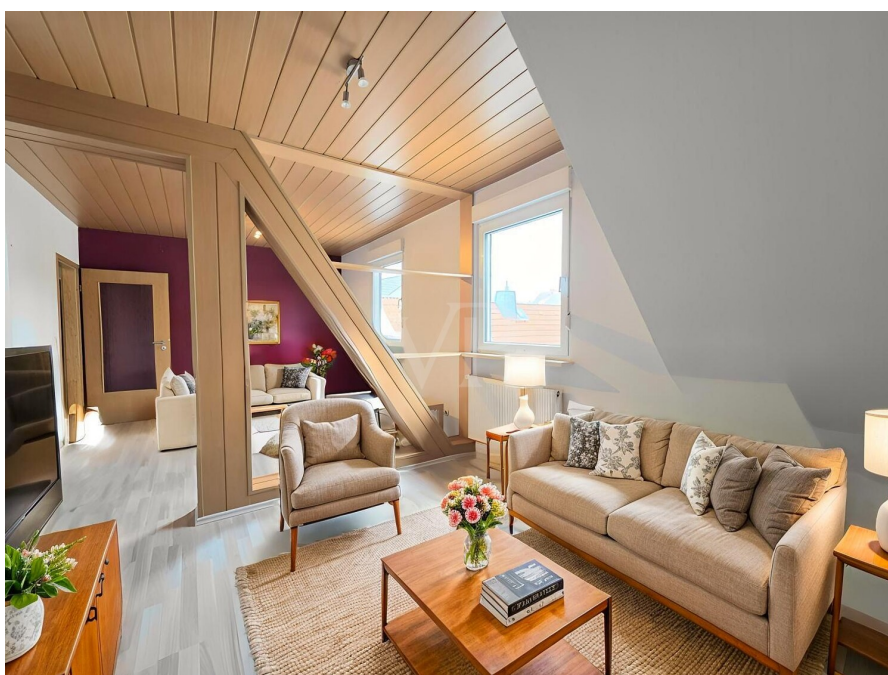
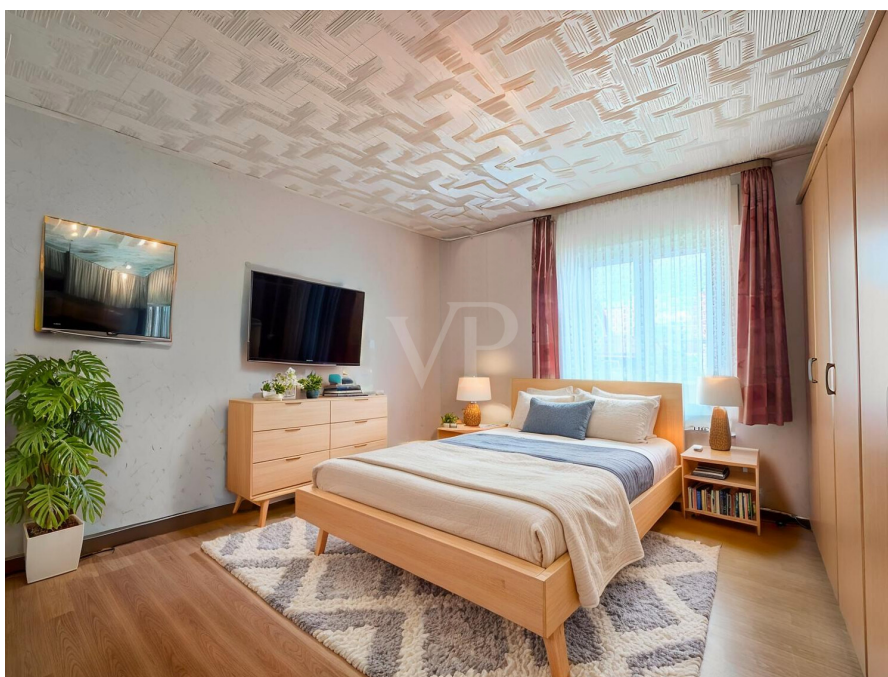
## La propriété





CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

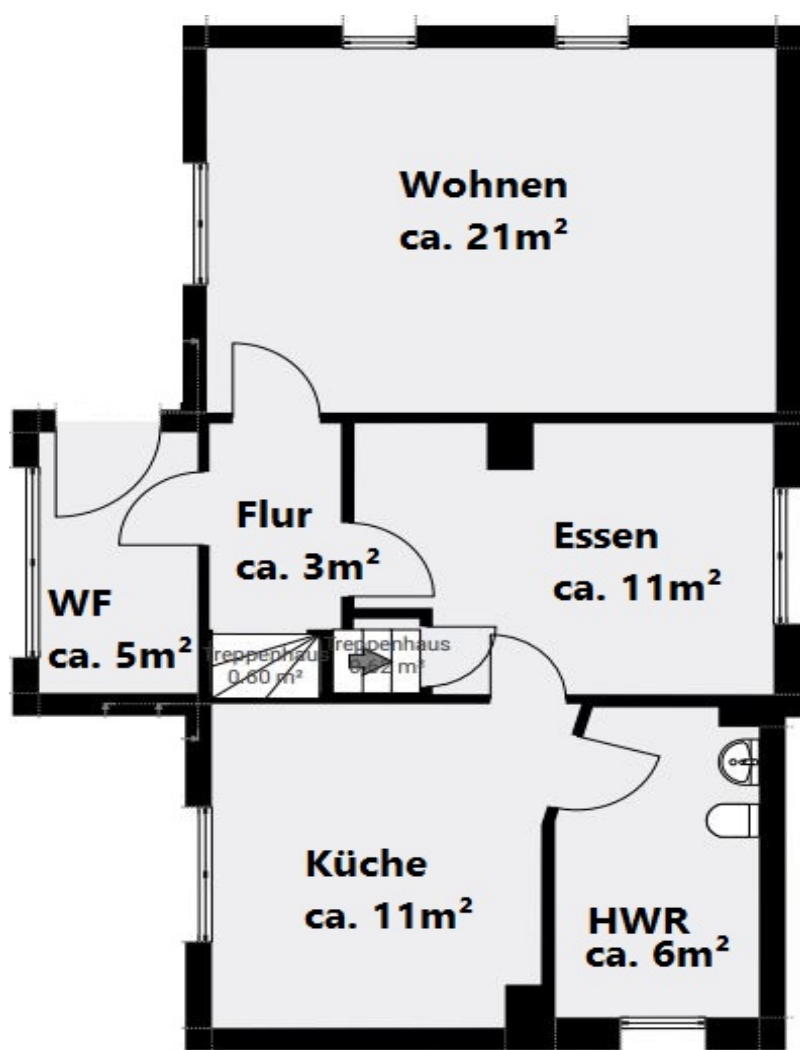
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

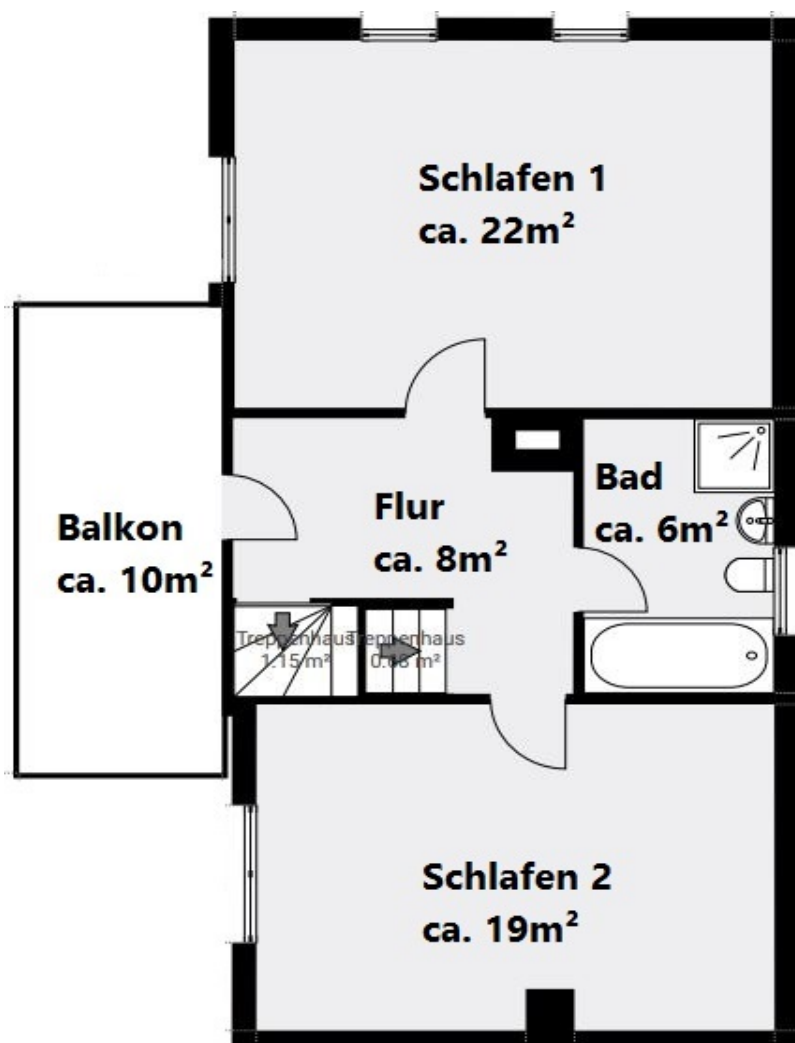
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

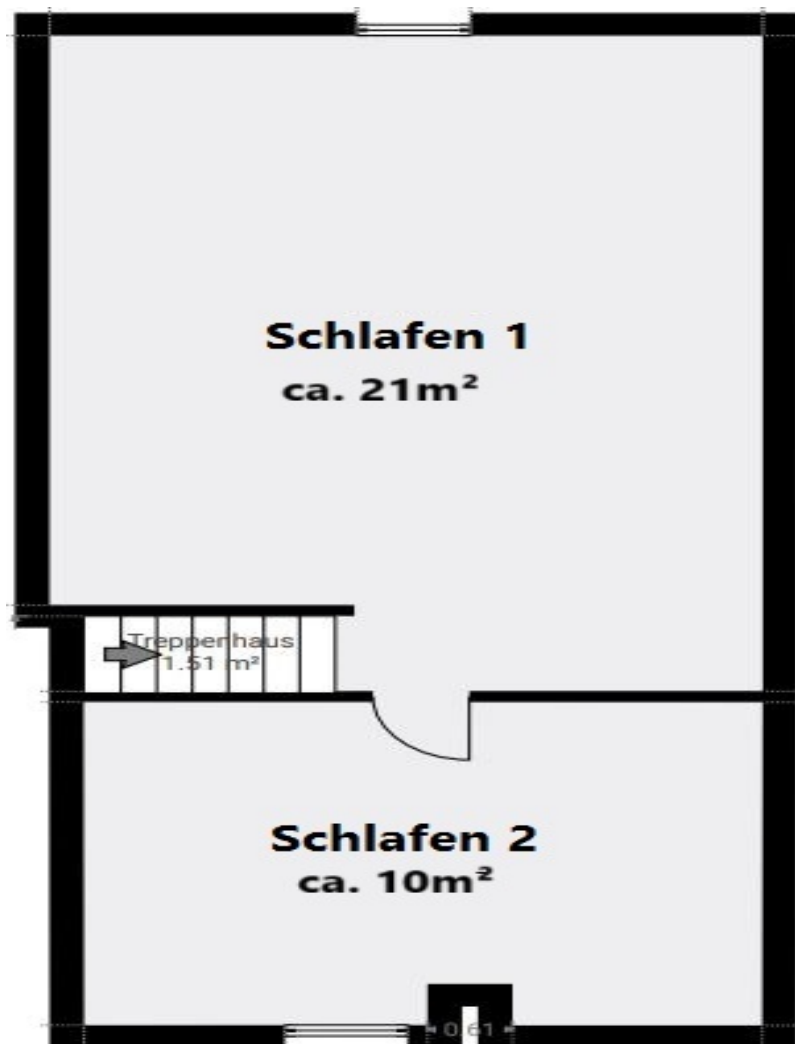
CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## Plans d'étage

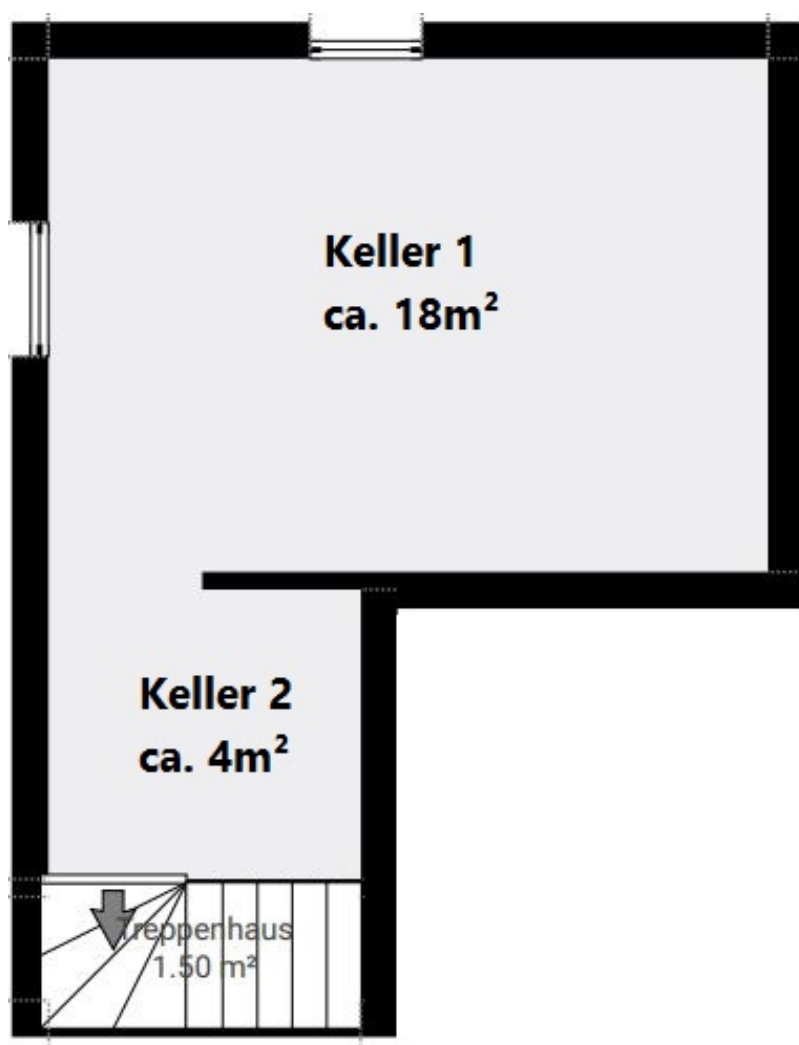


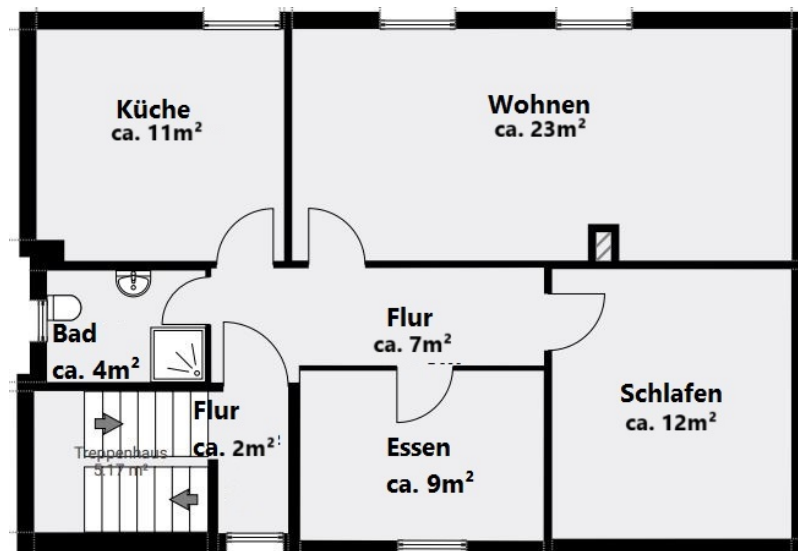
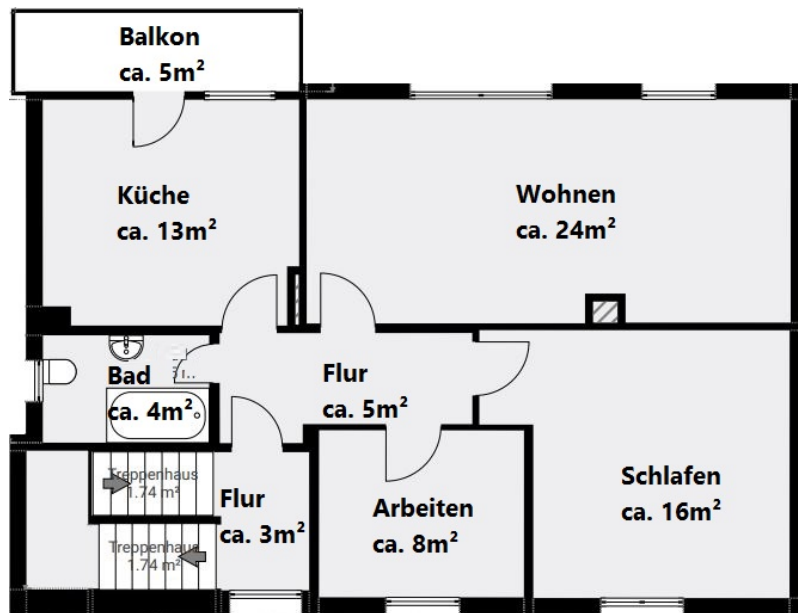


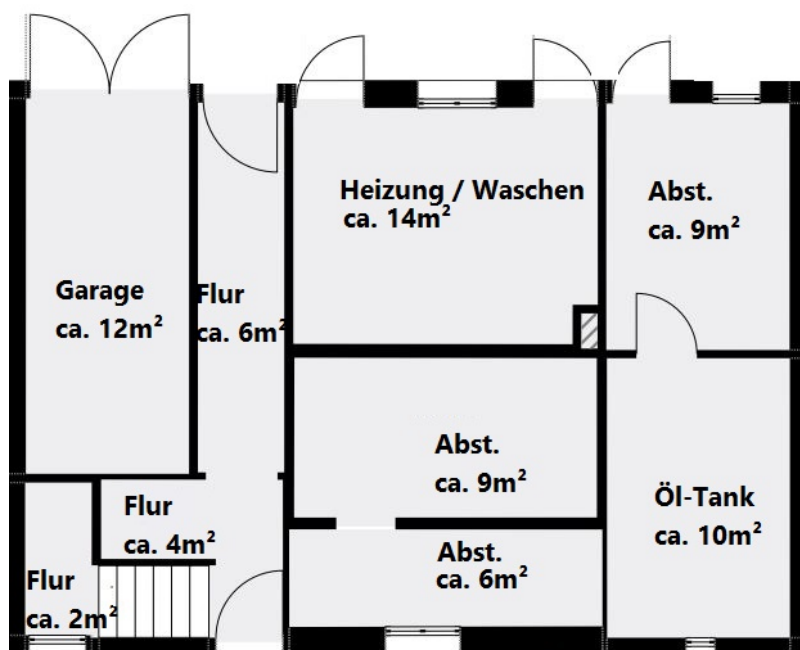












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld**

## Une première impression

Willkommen in dieser klassischen Hofreite in Neu-Anspach Westerfeld. Auf einer Grundstücksgröße von ca. 548 m<sup>2</sup> erwarten Sie zwei eigenständige Wohnhäuser, die vielfältige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Das Vorderhaus besticht mit seinem charmanten Fachwerkflair. Auf rund 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, erleben Sie eine gelungene Kombination aus historischem Charakter und moderner Ausstattung. Das 1960 aufgestockte Haus wurde im Zuge der Dorferneuerung Anfang der 1990er-Jahre mit einem neuen Dach, attraktiver Verschieferung, zusätzlicher Dämmung und neuen Fenstern versehen. Kontinuierliche Modernisierungen sorgen bis heute für zeitgemäßen Komfort und ein gepflegtes, modernes Erscheinungsbild.

Fachwerkelemente treffen auf ein helles Farbkonzept - so erwartet Sie hier ein ansprechendes Raumdesign, gepaart mit angenehmen Deckenhöhen, einem familiengerechten Schnitt und einer freundlichen Atmosphäre. Der Grundriss eignet sich ideal für Familien mit Kindern oder Paare. Das Haus ist derzeit vermietet, was dieses Anwesen auch für Kapitalanleger attraktiv macht.

Die ehemalige Scheune dieser Hofreite wurde 1965 zu Wohnraum ausgebaut. Dieses Nebenhaus beherbergt auf ca. 118m<sup>2</sup> Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss zwei separat nutzbare, gleich aufgeteilte Wohneinheiten, die jeweils über eine Wohnküche, ein Tageslichtbad, ein Wohnzimmer, ein komfortables Schlafzimmer sowie ein kleineres Gäste- oder Arbeitszimmer verfügen. Im Erdgeschoss befinden sich die Nutzräumlichkeiten mit ausreichend Staufläche. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und bietet gute Voraussetzungen, es nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren, neuen Wohnraum zu schaffen und individuelle Wohnprojekte zu verwirklichen - vom Ausbau zum Einfamilienhaus, als Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial, über ein Mehrgenerationenhaus bis hin zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Zum Gesamtensemble der Hofreite gehören weiterhin zwei Außenkeller mit Hauswirtschaftsraum Öllager und Werkstatt, zwei Garagen, vier Stellplätze sowie ein Hof mit Freisitz. Ein ebener, gut nutzbarer Garten hinter dem Haus lädt zu ruhigen und entspannten Stunden im Freien ein.

Die Lage im Neu-Anspacher Ortsteil Westerfeld ist überaus beliebt: familienfreundlich und ruhig, gleichzeitig nahe der örtlichen Infrastruktur.

Diese charaktervolle Hofreite vereint historischen Charme, ein komfortables Platzangebot und ausbaufähige Wohnflächen und bietet vielfältige Optionen. Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## Détails des commodités

- Hofreite mit zwei Wohnhäusern
- vermietetes Fachwerkhaus mit Denkmalschutz der Außenfassade
- Neues Dach und neue zweifach verglaste Kunststofffenster im Vorderhaus im Zuge der Dorferneuerung ca. 1990, Wasserleitungen und Elektrik im Vorderhaus größtenteils aus den 1990er Jahren
- neue Laminatböden im Vorderhaus
- sanierungsbedürftiges Nebenhaus mit zwei separaten Wohneinheiten
- Natursteinkeller im Vorderhaus; zwei große Kellerräume im Nebenhaus
- gemeinsam genutzte Öl-Zentralheizung mit 3x2.000 Liter-Tanks
- zwei Balkone
- Hof mit Freisitz
- Werkstatt
- Außenwaschküche für das Nebenhaus
- zwei Fertiggaragen aus 2002
- vier Außenstellplätze
- Zufahrt von zwei Straßenseiten
- gut nutzbarer Garten

CODE DU BIEN: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## 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 sind 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: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 331.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25141057 - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

## 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)