

Neu-Anspach – Anspach

Vue panoramique, intimité, jardin idyllique en plein centre-ville : maison individuelle avec dépendance et appartement indépendant, garage double, parking

CODE DU BIEN: 25141067



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

PRIX D'ACHAT: 875.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 262 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.043 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141067
Surface habitable	ca. 262 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1987
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	875.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 63 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	121.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.05.2027	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1987



CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141067 - 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 mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach**

## Une première impression

Vous recherchez une maison de charme, offrant une vue panoramique imprenable, un magnifique jardin et une intimité absolue, en plein cœur de Neu-Anspach ? Cette propriété unique réunit tous ces atouts d'une manière rare. Son emplacement privilégié, à proximité de Bad Homburg et de Francfort, est particulièrement attractif. Depuis les pièces à vivre et les terrasses baignées de lumière, vous profiterez d'une vue imprenable sur le jardin paysager et la vallée de l'Anspach. Conçue dans un style champêtre contemporain, cette élégante maison individuelle peut accueillir 3 à 4 personnes et est complétée par une maison d'hôtes attenante de 2 pièces et un studio indépendant (au-dessus du garage double). Un agencement ouvert et généreux, des plafonds partiellement hauts et de nombreuses fenêtres créent une atmosphère particulièrement aérée. La maison principale a été entièrement transformée et agrandie en 1987 à partir d'une ancienne grange. La maison d'hôtes et le garage ont été ajoutés en 2001. L'ensemble de la propriété a été modernisé entre 2010 et 2016 avec des matériaux de haute qualité. D'importantes modernisations ont été réalisées après 2021 ; veuillez consulter le descriptif détaillé pour la liste complète. Les trois logements sont prêts à être occupés immédiatement, sans travaux à prévoir. L'ensemble de la propriété a été entretenu avec soin et rigueur. Parmi ses atouts, citons plusieurs cuisines équipées, des salles de bains privatives, des fenêtres et portes d'entrée blanches, des volets roulants électriques, un chauffage au sol, un parquet en merisier, des sols en pierre naturelle, et bien plus encore. Le séjour/salle à manger dispose d'une cheminée moderne et chaleureuse ainsi que d'une charmante baie vitrée avec coin repas, offrant une vue panoramique imprenable ! La maison d'hôtes est située juste à côté de la maison principale et reliée à celle-ci par une véranda. L'appartement indépendant au-dessus du garage double est idéal pour les travailleurs indépendants, les jeunes au pair ou les adolescents qui apprécient leur intimité. Le jardin, d'une beauté exceptionnelle et à l'abri des regards, est un véritable atout. Magnolias, pivoines, cerisiers et bien d'autres plantes composent un tableau riche et coloré. Trois terrasses et patios spacieux offrent aux enfants un vaste espace de jeux et aux adultes un cadre idéal pour se détendre et profiter pleinement de la vie. Venez découvrir cette propriété unique par vous-même. Nous attendons votre appel avec impatience !

CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Détails des commodités

- 3 Einbauküchen
  - überwiegend Natursteinböden und Kirschbaumparkett im Haupthaus
  - Fußbodenheizung in Haupthaus und Einliegerapartment
  - neuwertiger Kaminofen im Haupthaus
  - bodentiefe Dusche im Haupthaus
  - abgesenkte Rund-Badewanne im Haupthaus
  - elektrische Rollläden bzw. Jalousien
  - 1-Zimmer-Einliegerapartment mit Tageslicht-Duschbad und Einbauschränk
  - 2-Zimmer-Gästehaus mit Tageslicht-Duschbad
  - Einbaumöbel in den Badezimmern
  - Ankleidemobiliar im Haupthaus
  - barrierefreier Zuweg
  - 2 Terrassen
  - Freisitz
  - Wintergarten
  - Einbruchsicherung des Haupthauses
  - SAT-Anlage und Glasfaser
  - 5.000l-Zisterne
  - umfangreiche Gartenbeleuchtung
  - Teich mit Bachlauf
  - Starkstromanschluss (z.B. zur Installation einer Gartensauna)
  - Gartenhaus mit Gartenküche
  - Gartengerätehaus inkl. der vorhandenen Gartengeräte und Gartenmöbel
  - 2 Waschmaschinen und 1 Trockner (alles Markengeräte) können verbleiben
  - Holzlager
  - Doppelgarage mit elektrischen Toren und Kontrollleuchten für den Öffnungszustand
- erfolgte Modernisierungen/Sanierungen:
- 2001: Anbau Gästehaus
  - 2001: Ausbau der Doppelgarage mit Einliegerapartment
  - 2010: Absicherung des Haupthauses mit Gittertüren, neue Haustür und Fenster + Einbau elektrischer Rollläden
  - 2010: neues Kirschbaumparkett in Haupt- und Gästehaus
  - 2010: Verlegung neuer Fliesen in Bad und Küche Haupthaus
  - 2010: Modernisierung beider Bäder im Haupthaus
  - 2010: Gartenanlage überarbeitet mit neuer Pflasterung, neuem Edelstahlhandlauf und Aufbau eines Holzlagers

- 2010/11: Renovierung des Einliegerapartments (Elektrik, Sprechanlage, Boden, Jalousie)
- 2011: Umbau des Obergeschosses im Garagengebäude zum Einliegerapartment
- 2011: Modernisierung der Elektrik im Haupthaus, Installation von Einbauleuchten
- 2011: Einbau der Landhausküche (Marke Nobilia) im Haupthaus
- 2011: Austausch Warmwasserspeicher (Heizungsanlage)
- 2011: Einbau elektrischer Rollläden
- 2013: Erneuerung des Haussockels + Außenanlage erneuert
- 2012-2015: neue (Sprossen)Fenster weitestgehend überall eingebaut, größtenteils mit Fliegengittern
- 2015: neue Haustür
- 2015: Anstrich des Dachholzes am Garagengebäude
- 2015: Erneuerung des Bades im Einliegerapartment
- 2015: Erneuerung der elektrischen Garagentore
- 2015: Erneuerung Ausdehnungsgefäß (Heizungsanlage)
- 2015: neue SAT-Anlage und Rauchmelder
- 2016: Einbau einer neuen Einbauküche im Einliegerapartment
- 2016: neuer Fassadenanstrich an Haupt- und Gästehaus + Anstrich des Dachholzes mit Wetterschutzfarbe
- 2021: neuer Brenner Gas-Hzg.
- 2023: neuer Kaminofen mit Befliesung, neue EBK Gästehaus, Renovierung Gästehaus
- 2024: Terrasse am Teich, Haupthaus: Putz an Sockel und Erker erneuert



CODE DU BIEN: 25141067 - 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. Die meisten bekannten großen Supermarktketten sind vertreten und 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.

CODE DU BIEN: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.5.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25141067 - 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](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)