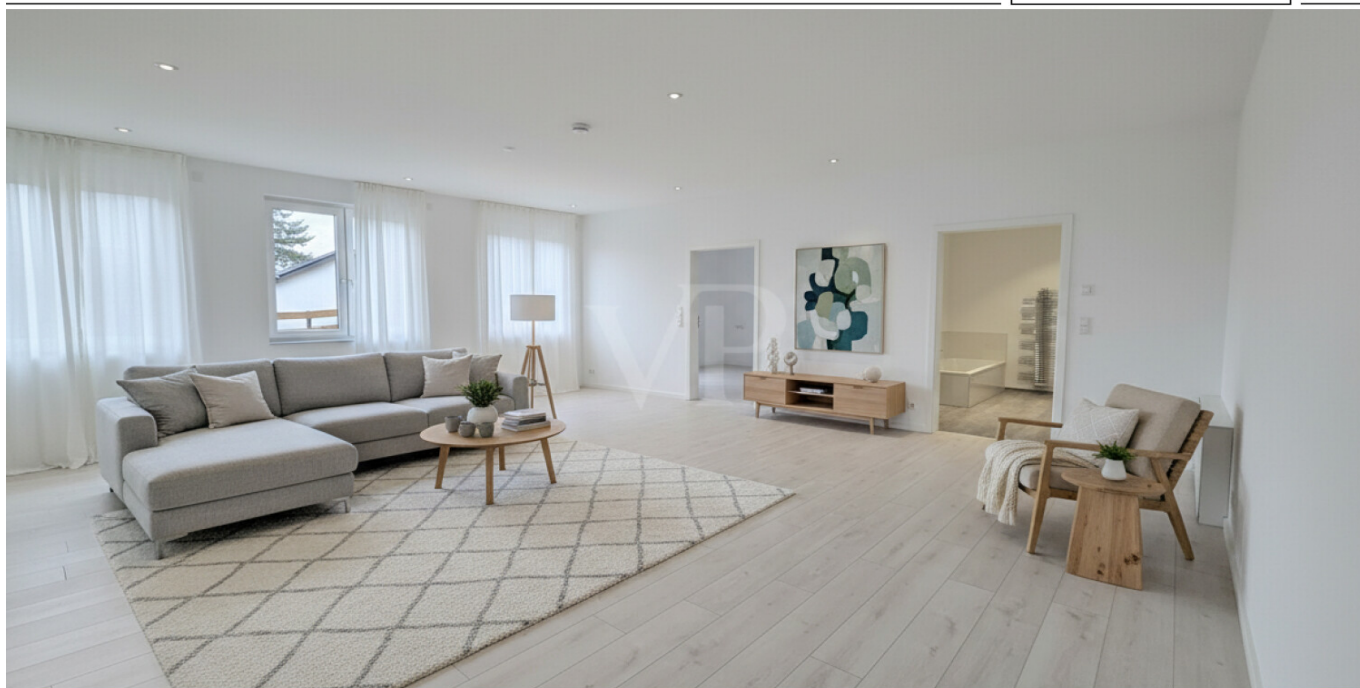


Grävenwiesbach – Hundstadt

Helle, großzügige 2-Zimmer- Gartengeschosswohnung in Grävenwiesbach- Hundstadt

CODE DU BIEN: 26141002



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 810 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

- 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: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26141002
Surface habitable	ca. 90 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1975
Place de stationnement	2 x surface libre, 15 EUR (Location)

Prix de loyer	810 EUR
Coûts supplémentaires	200 EUR
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	15.12.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	183.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

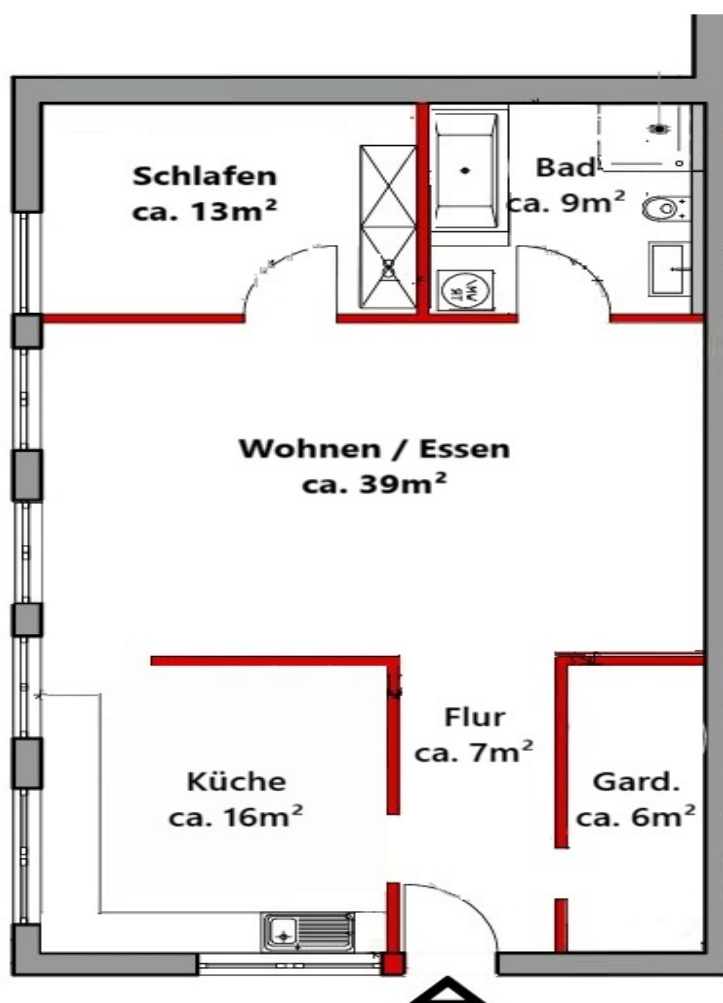
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

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: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Une première impression

Diese moderne und helle 2-Zimmer-Gartengeschosswohnung wurde im Jahr 2020 errichtet und befindet sich in ruhiger Lage in Grävenwiesbach-Hundstadt. Trotz der Gartenlage überzeugt sie durch ihre großzügige Raumaufteilung, die großen Fensterflächen und das angenehme Wohnambiente.

In den Wohnräumen wurde ein weißer Landhausstil Laminatboden verlegt, der die Wohnung eine freundliche und zeitgemäße Atmosphäre verleiht. Lediglich im Badezimmer wurde ein pflegeleichter hellgrauer Vinylboden verlegt. Die Wohnung ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, die zusammen mit der Dämmung des Hauses eine gute Energieeffizienz bietet. Der Energieausweis wurde 2019 erstellt, daher wurde die erneuerte Ost-Süd Dämmung aus 2024 im Energieausweis nicht berücksichtigt.

Der offen gestaltete Wohnbereich bietet Platz zum Wohnen und Essen und ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Diese ist stilvoll gestaltet und wird ohne Elektrogeräte übergeben – ideal für Mieter, die ihre eigenen Geräte nutzen möchten. In den Wohnräumen (ausgenommen dem Schlafzimmer) sorgen integrierte Deckenspots für eine angenehme Beleuchtung.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Ein Handtuchheizkörper, ein Waschbecken mit Unterschrank, ein Spiegel und ein praktischer Waschmaschinenanschluss ergänzen die Ausstattung.

Ein separater Garderobenbereich bzw. eine zusätzliche Abstellfläche sorgt für Ordnung und Stauraum. Groß, Fensterfronten mit elektrischen Rollläden unterstreichen den modernen Wohnkomfort. Zudem sind eine SAT-Anlage und ein Glasfaseranschluss bis zum Haus vorhanden.

Zur Wohnung gehören nach Absprache zwei PKW-Stellplätze, die jeweils für 15 Euro pro Monat angemietet werden können. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind ebenfalls vorhanden. Die Mitbenutzung des Gartens lädt nach Rücksprache mit dem Vermieter zum Entspannen im Grünen ein, während ein Hausmeisterservice die Pflege der Außenanlage übernimmt.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder ein Paar, die komfortables und ruhiges Wohnen schätzen und ist ab sofort Verfügbar.

CODE DU BIEN: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Détails des commodités

- Bodenbelag der Wohnräume: Laminat mit Auszeichnung „Blauer Engel“ Optik Landhausdiele Eiche, weiß
- Bodenbelag im Bad: Optik Landhausdiele Eiche, hellgrau
- Einbauküche hochglanz weiß, mit Besteckschublade, teilweise Auszüge, Rondell, jedoch ohne E-Geräte, Stellplatz für Side-by-Side Kühlschrank
- modernes, innenliegendes Dusch- und Wannenbad mit Handtuchheizkörper, Waschbecken mit Unterschrank sowie ein Spiegel & Waschmaschinenanschluss im Bad
- Garderobenbereich / Abstellfläche
- elektrische Rollläden, zentral bedienbar
- Deckenbeleuchtung aller Wohnräume hochwertige Deckenspots
- LED-Deckenbeleuchtung Schlafzimmer mit Backlight und Fernbedienung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- TV und Internetanschluss:
SAT-Anlage für alle Wohnungen (im Mietpreis inbegriffen)
- Optionale Möglichkeiten:
Telefonkabel über Telekom und weitere Anbieter
Möglichkeiten per Funkantenne wie z.B. TG-Net, Nexiu usw.
Deutsche Glasfaser in Zukunft möglich (Leitung liegt aktuell am Haus)
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder sind gegeben
- Nach Absprache stehen bis zu 2 PKW-Stellplätze a 15 Euro zu Verfügung sowie die Gartenmitbenutzung
- Hausmeisterservice für die Außenanlage
- ideal geeignet für ein Single oder ein Paar

CODE DU BIEN: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Tout sur l'emplacement

Leben wie im Urlaub - das können Sie im schönen Grävenwiesbach!

Wer Ruhe und Natur liebt, jedoch auch die Nähe zur Großstadt nicht missen möchte, der ist hier richtig. Inmitten einer malerischen Hügellandschaft gelegen, finden hier sowohl Familien mit Kindern, als auch jüngere oder ältere Paare ihren idealen Rückzugsort.

Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Grävenwiesbach selbst (Lebensmittel- und Getränkemarkt, Metzgerei, Bäckereien, Apotheke, Blumenladen, etc.). Die im Umkreis von 10-15 Fahrminuten gelegenen Städte Usingen, Weilmünster und Neu-Anspach bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort und ist zu Fuß erreichbar.

Die Grundschule befindet sich in Grävenwiesbach und weiterführende Schulen befinden sich z.B. in Usingen, Neu-Anspach und Weilmünster.

In ca. 20km gelangen Sie nach Wetzlar, in ca. 30km nach Limburg.

Die Bundesstraße 456 führt durch den Ort, die nächsten Autobahnanschlüsse sind die A5 (ca. 25km) sowie die A661 (ca. 28km).

Der Bahnhof (Taunusbahn) mit Park&Ride-Parkplatz befindet sich im Zentrum der Großgemeinde Grävenwiesbach und stellt eine Direktverbindung des ÖPNV nach Frankfurt am Main dar. Zudem gibt es Busverbindungen über Weilrod und Schmitten nach Oberursel und Bad Homburg.

Die A5 ist ca. 25km entfernt, die A661 ca. 30km. Zum Rhein-Main-Airport und zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main benötigt man mit dem PKW nur ca. 45 Minuten.

CODE DU BIEN: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.12.2029.
Endenergiebedarf beträgt 183.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 26141002 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

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