

Neu-Anspach - Anspach

# Traumhafte Naturblicklage - Repräsentative Architektur - Gartenparadies - Einliegerwohnug

CODE DU BIEN: 26141011a



**PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 257 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.258 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26141011a - 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: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26141011a
Surface habitable	ca. 257 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1982
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
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. 120 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	119.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.04.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La propriété



### Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06081 - 96 53 02 0**

Partner-Shop Hochttaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen  
hochtaunus@von-poll.com | [www.von-poll.com/hochttaunus](http://www.von-poll.com/hochttaunus)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

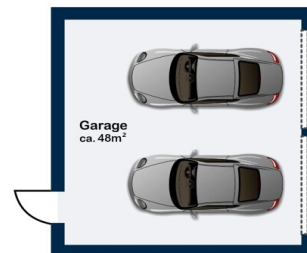
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

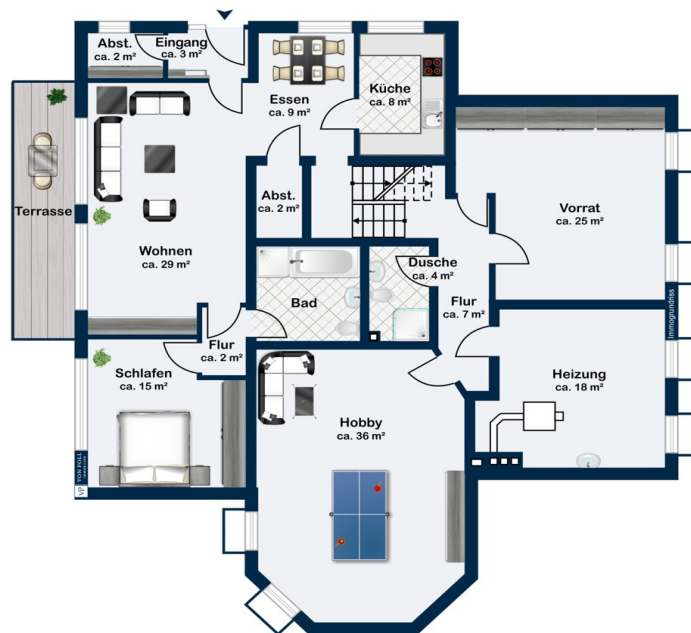
**T.: 0800 - 333 33 09**

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

CODE DU BIEN: 26141011a - 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: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## **Une première impression**

**Ihr neues Leben – mitten in der Natur:**

**Auf rund 257 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 1.258 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Feldrandlage verbinden sich Architektur, Natur und Lebensqualität zu einem Angebot, das in dieser Form selten ist.**

**Lebendige Architektur mit Charakter:**

**Das massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1982 empfängt Sie mit einem Wohn- und Essbereich, der seinesgleichen sucht: Deckenhohe Fenster, ein imposanter Kamin und eine offene Galerie im Dachgeschoss schaffen ein Raumgefühl, das kein Neubau so einfach repliziert. Ob Familienabend am Kamin, Homeoffice in der Galerie oder ausgedehnte Frühstücke auf der überdachten Terrasse – dieses Haus lädt zum facettenreichen Wohnen ein.**

**Platz für die Familie:**

**Vier Schlafzimmer, drei Bäder, ein großzügiger Elternbereich mit Ankleide und eigenem Bad en Suite im Obergeschoss – hier hat jedes Familienmitglied seinen Freiraum. Die Galerie unter dem Giebel bietet sich ideal als ruhiger Arbeitsbereich, Spielzimmer oder Hobbyraum an.**

**Im Kellergeschoss befinden sich ein Hauswirtschaftsraum und weitere Nutzräumlichkeiten, welche das Raumangebot abrunden.**

**Die Einliegerwohnung:**

**Direkt im Haus befindet sich eine vollständig separate 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup>, eigenem Eingang, eigener Terrasse und Gartenbereich – aktuell vermietet. Eine ideale Lösung für Eltern, Au-pairs oder als Kapitalanlage.**

**Der Garten – eine Welt für sich:**

**Was dieses Grundstück wirklich besonders macht, ist nicht nur seine Größe – es ist sein Charakter: Ein angelegter Bachlauf durchzieht das Grundstück, ein kleiner Teich lädt zur Beobachtung ein, schattige Wege führen durch gepflegte Grünflächen, und die überdachte Terrasse bietet den perfekten Platz für viele schöne Stunden im Freien. Dazu: freier Blick über Felder und Wiesen.**

**Energieeffizienz:**

**Das Haus verfügt über eine 2016 eingebaute Gasheizung ( Energieklasse D ). Für Käufer bietet sich hier ein klares Potenzial zur förderfähigen energetischen Aufrüstung; um damit langfristig Kosten zu sparen und energieeffizient zu sein.**

**Überzeugen Sie sich selbst von der Charakteristik dieser Immobilie in einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.**

**CODE DU BIEN: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## **Détails des commodités**

- massiv gebautes Haus aus 1982
- außergewöhnliches Architektenhaus
- separater Elternbereich
- große Fensterflächen teilweise bis in den Giebel, Holz Doppelverglasung
- sehr großer repräsentativer Wohn-Essbereich mit Deckenhöhe bis in den Giebel
- Kamin
- Einbauküche mit Essbereich und 4 Fenster
- Bodenbeläge überwiegend Teppichboden
- 3 Bäder
- 2 Zimmer Einliegerwohnung mit Terrasse
- Gasheizung aus 2016
- sehr schön angelegter Garten mit Teich
- Doppelgarage und zwei Stellplätze

**CODE DU BIEN: 26141011a - 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-Arnzbach. 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 in ca. 10 Minuten 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 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: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## **Plus d'informations**

**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: 26141011a - 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)**