Neu-Anspach / Rod am Berg – Rod am Berg

Feldrandlage mit Fernblick: Architektenhaus mit Sanierungsbedarf in Neu-Anspach - Rod am Berg

??????? ????????: 24141005a

???? ??????: 395.000 EUR • ?????????: ca. 177,65 m² • ???????: 5.5 • ?????? ???: 831 m²

??????? ????????: 24141005a - 61267 Neu-Anspach / Rod am Berg – Rod am Berg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24141005a - 61267 Neu-Anspach / Rod am Berg – Rod am Berg

?? ??? ?????

??????? ????????	24141005a
?????????	ca. 177,65 m²
????? ??????	???????? ?????
?????????? ???	02.05.2024
???????	5.5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1971
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	395.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2011
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 85 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24141005a - 61267 Neu-Anspach / Rod am Berg – Rod am Berg

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	OEL	?????? ?????? ?????????	258.00 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	05.02.2034	????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????	????		

??????? ????????: 24141005a - 61267 Neu-Anspach / Rod am Berg – Rod am Berg

?? ???????

??????? ????????: 24141005a - 61267 Neu-Anspach / Rod am Berg – Rod am Berg

?? ???????

??????? ????????: 24141005a - 61267 Neu-Anspach / Rod am Berg – Rod am Berg

?? ???????

??????? ????????: 24141005a - 61267 Neu-Anspach / Rod am Berg – Rod am Berg

?? ???????

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

??????? ????????: 24141005a - 61267 Neu-Anspach / Rod am Berg – Rod am Berg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

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

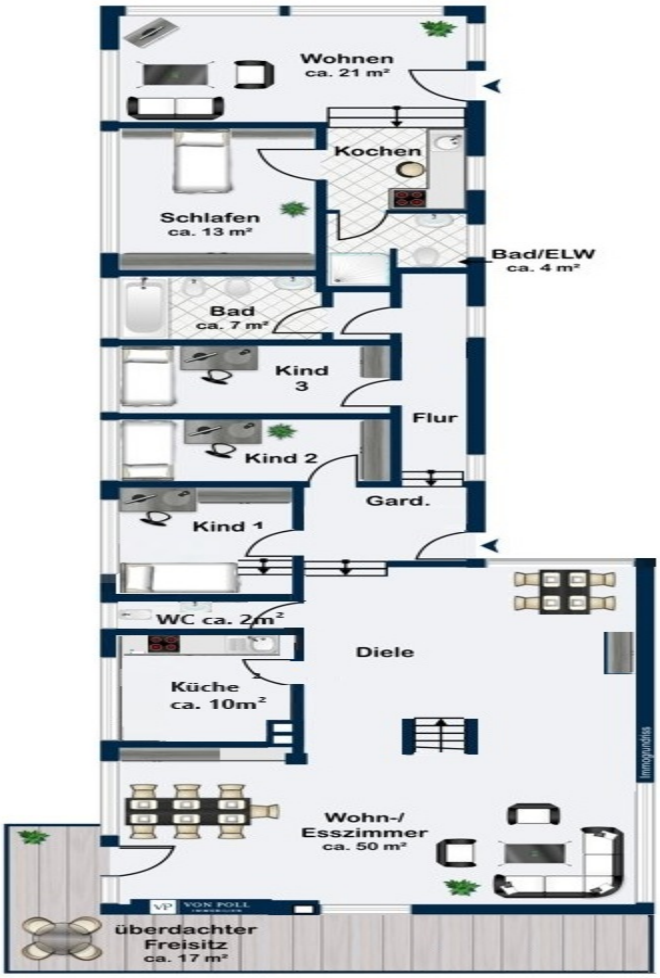
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ????????: 24141005a - 61267 Neu-Anspach / Rod am Berg – Rod am Berg

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24141005a - 61267 Neu-Anspach / Rod am Berg – Rod am Berg

??? ????? ????????

Dieses massiv und solide gebaute Architektenhaus aus den 70er Jahren befindet sich in schöner Feldrandlage von Rod am Berg / Neu-Anspach und bietet einen traumhaften Fernblick. Das großzügige Wohnzimmer beeindruckt mit einer Deckenhöhe von ca. 4,6 Metern und verfügt über eine Galerie, die als separater Arbeitsbereich oder gemütlicher Wohnbereich genutzt werden kann. Durch eine Doppeltür gelangt man direkt auf die geräumige Terrasse und in den wunderschönen Garten. Der Hausteil umfasst 2 Schlafzimmer, 1 kleines Arbeitszimmer, eine separate Küche jeweils mit Blick in den Garten, ein Badezimmer ein und Gäste-WC. Zusätzlich gibt es einen ca. 37,5 Quadratmeter große Einliegerwohnung mit einem Wohn- und Schlafzimmer, einer möglichen Küchenzeile und einem eigenen Badezimmer. Die Einliegerwohnung kann bei Bedarf auch wieder mit dem Haupthaus verbunden werden. Der Keller bietet viel Stauraum sowie einen Hauswirtschaftsraum. Die gemauerte Doppelgarage wurde mit einem kleinen Holzhaus überbaut, das zuletzt nicht mehr bewohnt worden ist. Dieses zählt nicht zu der Wohnflächenberechnung. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ????????: 24141005a - 61267 Neu-Anspach / Rod am Berg – Rod am Berg

????????????? ??? ???????

- Wohnbereich mit überhohen Decken ca. 4,6 m
- Galerie
- Parkett
- Teppich
- Einbauküche
- Gäste WC
- große Terrasse

??????? ????????: 24141005a - 61267 Neu-Anspach / Rod am Berg – Rod am Berg

??? ??? ??? ??????????

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 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 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.

??????? ????????: 24141005a - 61267 Neu-Anspach / Rod am Berg – Rod am Berg

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 258.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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 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.

??????? ????????: 24141005a - 61267 Neu-Anspach / Rod am Berg – Rod am Berg

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 Hochtaunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com