

Neu-Anspach – Anspach

## Familienraum in ruhiger zentraler Premium-Lage: Perfekt geschnittene DHH mit herrlichem Garten

????????? ??????????: 25141037



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

???? ??????: 619.000 EUR • ??????????: ca. 140,04 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 433 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

???????? ??????????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ??? ??????

|                       |                           |                       |                        |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| ???????? ??????????   | 25141037                  | ????? ???????         | 619.000 EUR            |
| ???????????           | ca. 140,04 m <sup>2</sup> | ???????????           | Käuferprovision        |
| ?????? ???????        | ?????????????? ??????     |                       | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????             | 5                         |                       | MwSt.) des             |
| ????????????? ???     | 4                         |                       | beurkundeten           |
| ??????????            |                           |                       | Kaufpreises            |
| ??????????            | 1                         | ????? ??????????????  | 2022                   |
| ????? ??????????????  | 1991                      | ?????????             | ???????                |
|                       |                           | ???????????????       |                        |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????? ???        | ????????????????????? | ca. 84 m <sup>2</sup>  |
|                       | ??????????????, 2 x       | ??????                |                        |
|                       | ?????????????? ??????     | ????????              | ?????????, WC          |
|                       | ??????????????            |                       | ?????????????, ??????, |
|                       |                           |                       | ??????,                |
|                       |                           |                       | ??????????????????     |
|                       |                           |                       | ?????????              |

??????? ???????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

|                                                    |                      |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ?????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 111.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 18.05.2035           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                  | ?????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1991           |

??????? ?????????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ????????



??????? ?????????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ????????



??????? ???????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ????????



???????? ??????????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ?????????



??????? ???????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ????????



??????? ?????????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ????????



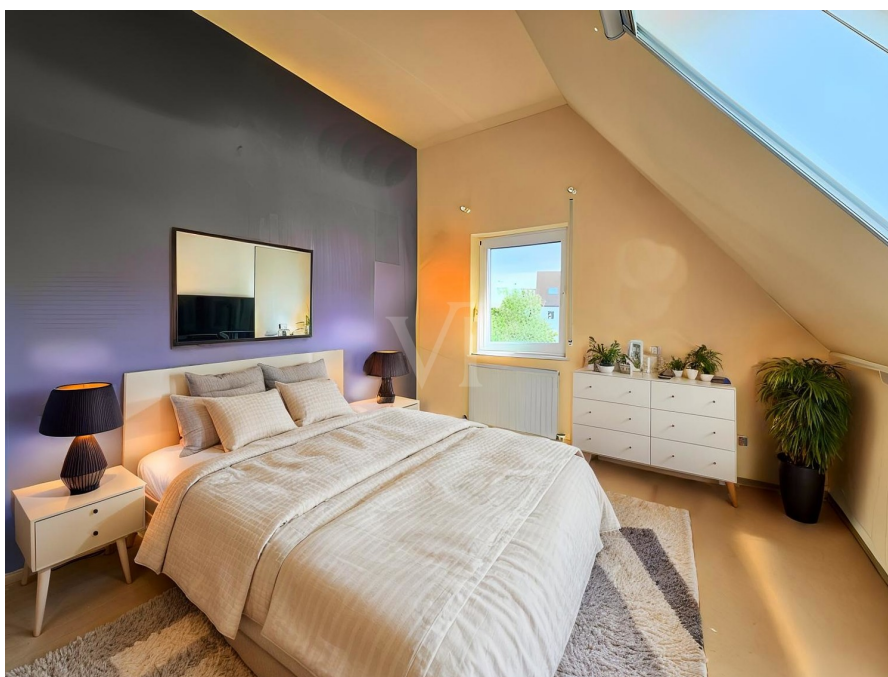
??????? ???????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ????????



??????? ???????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ????????



??????? ?????????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ????????



???????? ?????????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ?????????



??????? ???????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ????????



??????? ?????????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ????????

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

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

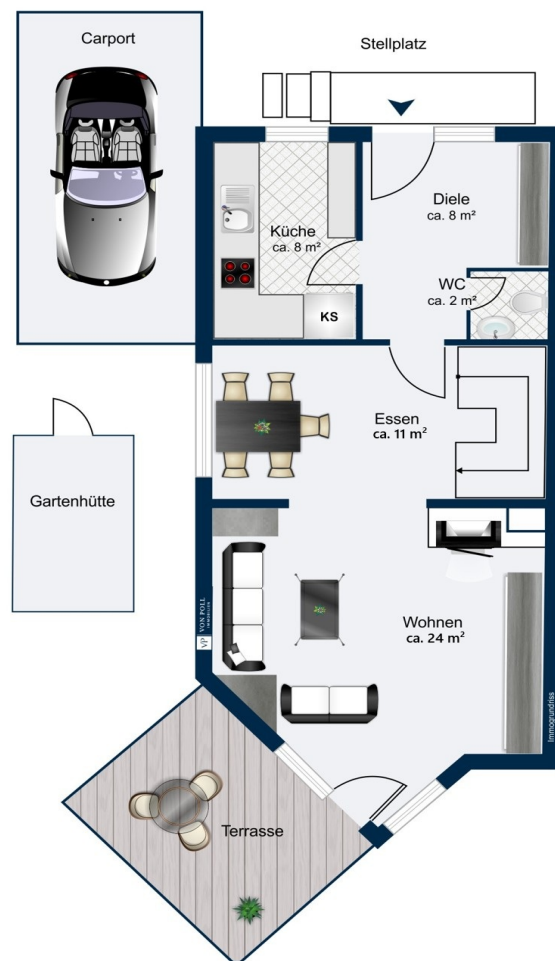
**Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0**

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)  
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | [neu-anspach@von-poll.com](mailto:neu-anspach@von-poll.com)

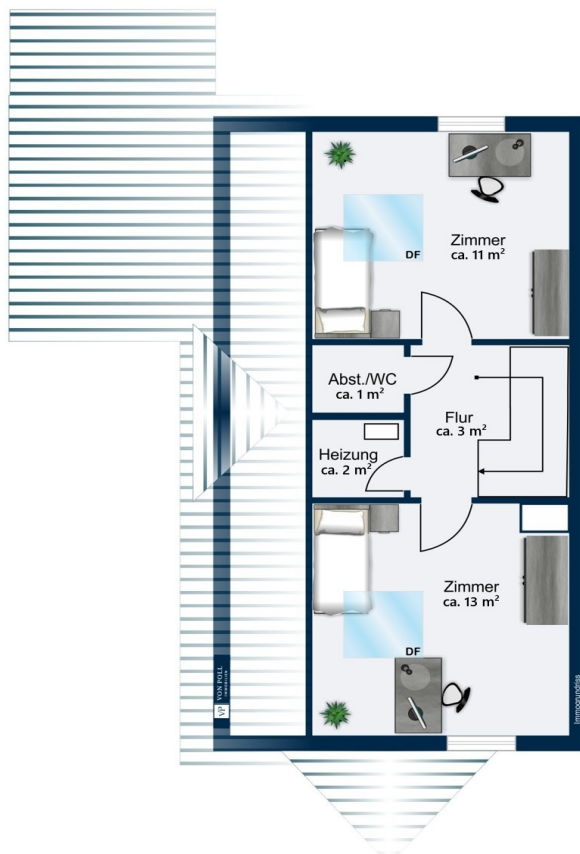
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

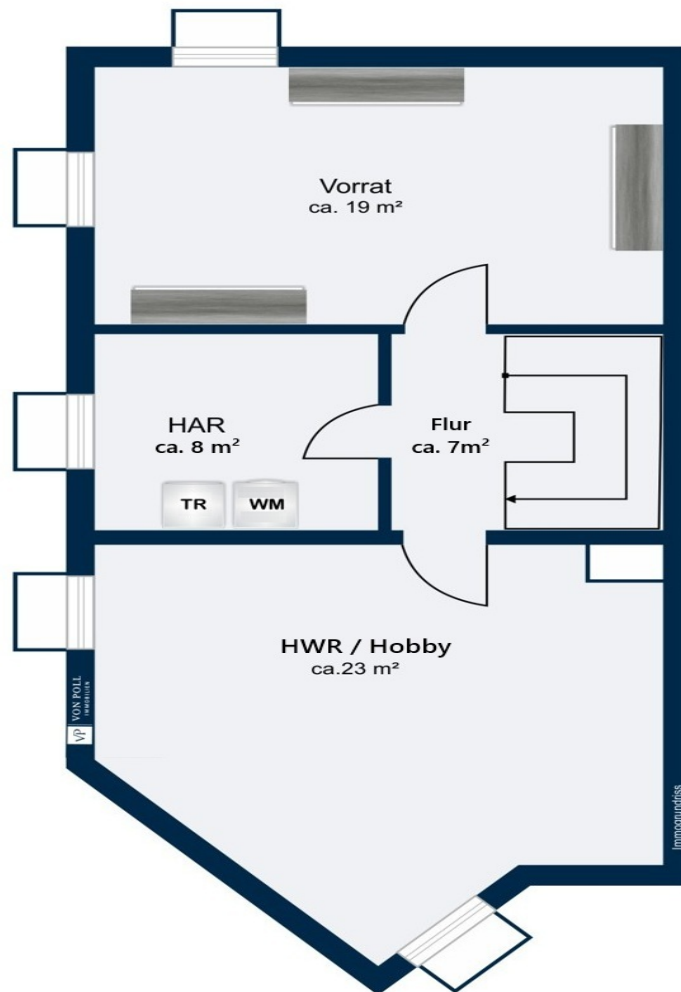
??????? ???????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

???????









??????? ?????????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## ??? ?????? ???????????

In absoluter Premium-Wohnlage des Neu-Anspacher Zentrums, am Ende einer ruhigen Stichstraße, befindet sich dieses top gepflegte Familiendomizil.

Bereits beim Betreten fällt auf: Dieses Zuhause überzeugt durch einen durchdachten, nahezu perfekten Grundriss, der selbst in deutlich größeren Häusern selten in dieser Form zu finden ist.

Herzstück des Hauses bildet der schöne Wohnessbereich, der, mit warmem erneuerten Echtholzparkett und Speckstein-Kaminofen ausgestattet sowie Blick in den Garten, eine sehr behagliche Atmosphäre bietet. Hervorzuheben ist die maximale Privatsphäre, über die dieses Haus aufgrund seiner Positionierung verfügt: die Räume und der Garten sind von außen nahezu nicht einsehbar.

Der Echtholzboden zieht sich harmonisch bis ins Treppenhaus und unterstreicht den hochwertigen Charakter dieses Hauses.

Im ersten Obergeschoss befinden sich 2 großzügige Schlafräume sowie das Bad, welches äußerst gepflegt und klassisch zeitlos gestaltet ist. Mit wenigen gezielten Maßnahmen lässt sich hier neuer Glanz einhauchen.

Das Dachgeschoss überrascht mit zwei charmanten, bis in den Giebel ausgebauten Räumen. Die besondere Raumhöhe schafft eine luftige Atmosphäre. Ob als Refugium für die Kinder, als ruhiger Home-Office-Bereich oder als Elternbereich mit separater Ankleide und Bad, hier bieten sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Anschlüsse für ein zusätzliches Bad sind vorhanden.

Die Ausblicke in den wunderschönen Garten und in die Ferne, lassen auch das Herz anspruchsvoller Käufer höherschlagen.

Der vollständig unterkellerte Bereich bietet mehr als nur Abstellfläche. Zwei der Räume sind mit Tageslicht, Fliesen und wohnlichem Charakter ausgestattet, ideal als Hobbyraum, Spiel-, Gäste-/Partybereich. Bei den neuen Kellerfenstern wurde auch an einen Einbruchschutz gedacht. Wer möchte, kann in einem der Räume über einen Wellnessbereich mit Sauna und Bad nachdenken, die Wasseranschlüsse sind bereits vorhanden.

Konsequent wurde seit der Erbauung in die Immobilie investiert, zuletzt bspw. wurden Heizung, Dachflächenfenster und Terrassenüberdachung erneuert. So finden Sie keinen

Modernisierungsstau vor, sondern können die Immobilie mit Einzelmaßnahmen an Ihren persönlichen Geschmack anpassen. Glasfaser liegt bereits in der Straße, bei Bedarf kann das Haus angebunden werden.

Ein echtes Highlight ist der Garten: Liebevoll angelegt und üppig eingewachsen, mit Kleinkind- und Hunde-sicherem neuen Zaun. Von Frühling bis Herbst blüht hier immer etwas. Eine großzügige Rasenfläche bietet viel Platz zum Spielen und Toben- für Kinder ein absoluter Traum. Durch die angenehme Ausrichtung fällt in Teilbereichen auch wohltuender Schatten, was den Aufenthalt im Freien im Sommer angenehmer macht und auch bei der Bewässerung

Pluspunkte mit sich bringt - in Zeiten zunehmender Trockenperioden ein echtes Plus. Die großzügige Terrasse mit hochwertiger Glasüberdachung inkl. Beschattung ist der perfekte Ort für entspannte Stunden. Die Überdachung lässt sich nachträglich auch noch mit Seitenteilen bestücken und kann somit komplett geschlossen werden.

Ein großes Gartenhaus und die gepflegte gepflasterte Zuwegung rundet den Außenbereich ab. Der Carport bietet auch einem großen SUV ausreichend Platz, darüber hinaus gibt es noch zwei weitere Außenstellplätze.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, fußläufig zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmitteln.

Fazit: Ein echtes Wohlfühlhaus in Premium-Lage, ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die das Besondere suchen. Mit durchdachtem Grundriss, charmantem Garten und maximaler Privatsphäre ist diese Immobilie ein echtes Juwel - bereit, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Verpassen Sie daher die Chance auf eine Besichtigung nicht und kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

??????? ???????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

- gepflegte Alno-Einbauküche (aus Baujahr, mit erneuerten Elektro-Einbaugeräten)
- Speckstein-Kaminofen
- hochwertiges Echtholzparkett in Wohnbereich und Treppenhaus, Fliesen- und Korkböden in den sonstigen Räumen
- erneuerte weiße Innentüren in hochwertiger Qualität im Landhausstil
- größtenteils erneuerte, teilweise abschließbare 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- große neue Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden und Insektenschutz
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- innenliegendes Gäste-WC (ausbaufähig zu Badezimmer)
- überdachte Terrasse mit elektrischer Beschattung
- geräumiges Gartenhaus
- hundesicherer Gartenzaun
- Carport und zwei Stellplätze vor dem Haus

Weitere Modernisierungsmaßnahmen:

2012: Terrassenüberdachung

2010: Wohnzimmer und Treppenhaus tapeziert und neuer Parkettboden verlegt , neuer Rollladen im Wohnbereich, alle Innentüren erneuert

2009: Gartenneugestaltung inkl. Terrassenbodenbelag, Badezimmer tapeziert

2008: Dachfenster erneuert

2007: Schlafzimmer Tapete und Korkboden

2005: Fassadenanstrich und Carportanstrich, Edelstahl Speicher-Wassererwärmer rund 160 Liter, Carport auf Metallpfosten von Holzpfosten umgestellt, Querbalken vom Vordach höher gestellt

2004: Alle Kellerfenster erneuert

2003: Weg zur Gartenhütte und Stellplatz vor dem Eingang, Gartenhütte

2002: Einbruchschutz bei allen Fenster und der Terrassentür

1999: Carportanstrich

1998: Kaminofen und Fenstergitter im Keller

??????? ???????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## ??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
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.

??????? ???????: 25141037 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

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

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen  
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0  
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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