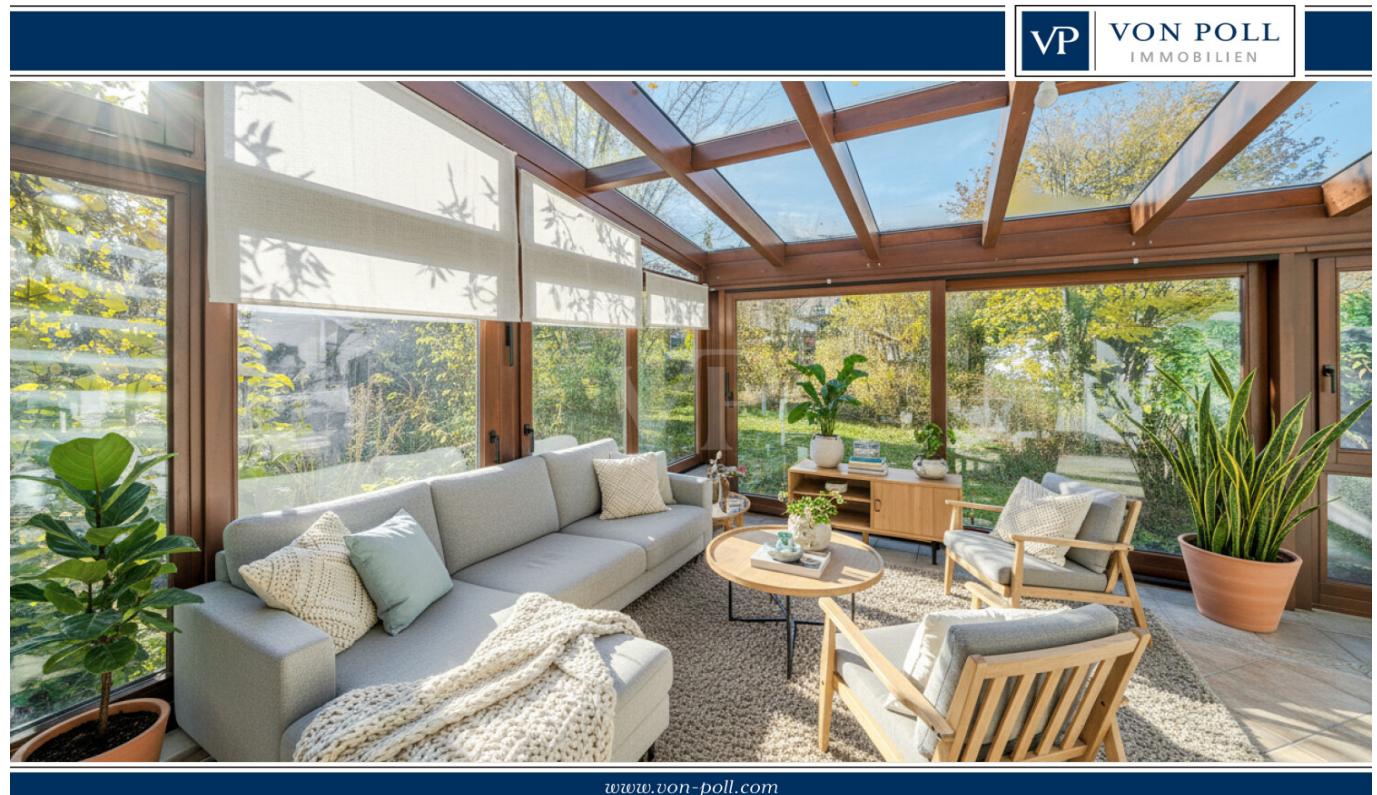


Neu-Anspach – Anspach

Großzügiges Reihenmittelhaus mit Wintergarten, Dachstudios und Garage in zentraler, ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 25141064



www.von-poll.com

????? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 180 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 437 m²

???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ?????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ????????????????

????????? ??????????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ??? ????

????????? ??????????	25141064
???????????	ca. 180 m ²
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
?????????? ???	5
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1984
????? ??????????????	1 x ???????

????? ????????	495.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
???????????	???????
???????????????????	ca. 70 m ²
???????????	?????????, WC ?????????????, ??????

????????? ??????????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	147.48 kWh/m ² a
???????????????	18.12.2035	???????????	
???????????????????		???????????	E
?????? ???		???????????	
????? ????????????	??????	???????????????	1984
		???????????	
		???????????	
		???????????????	

???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



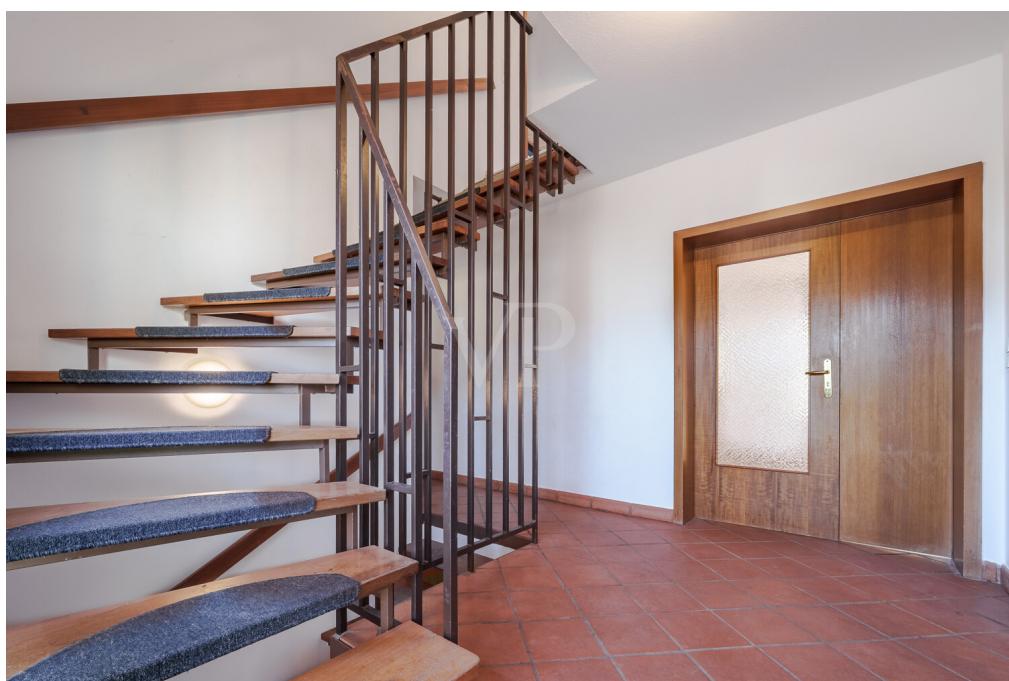
???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



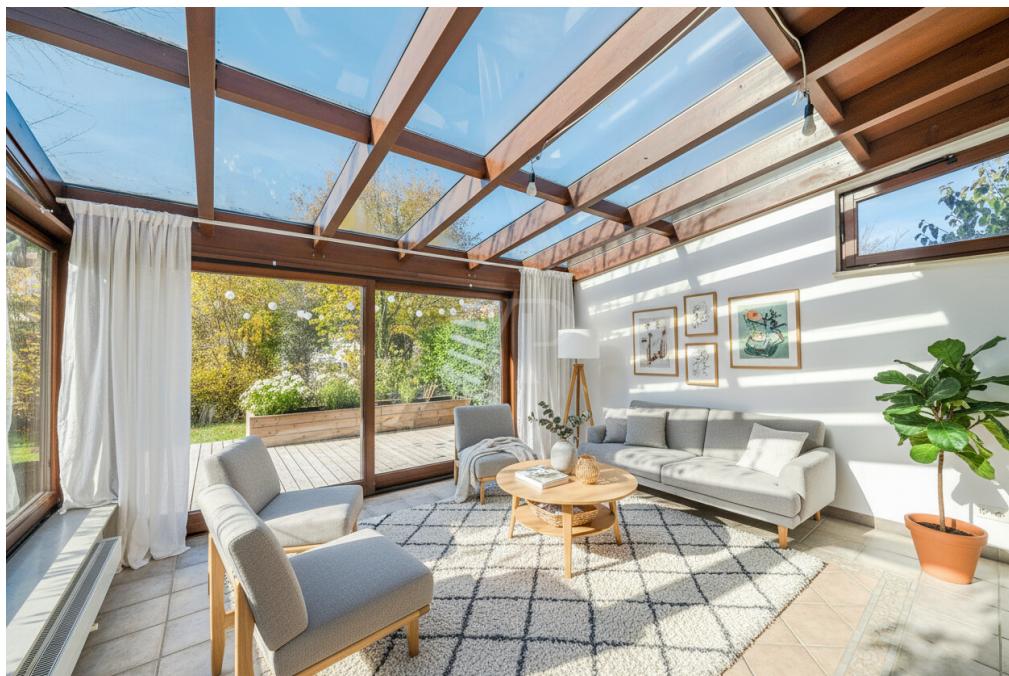
???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



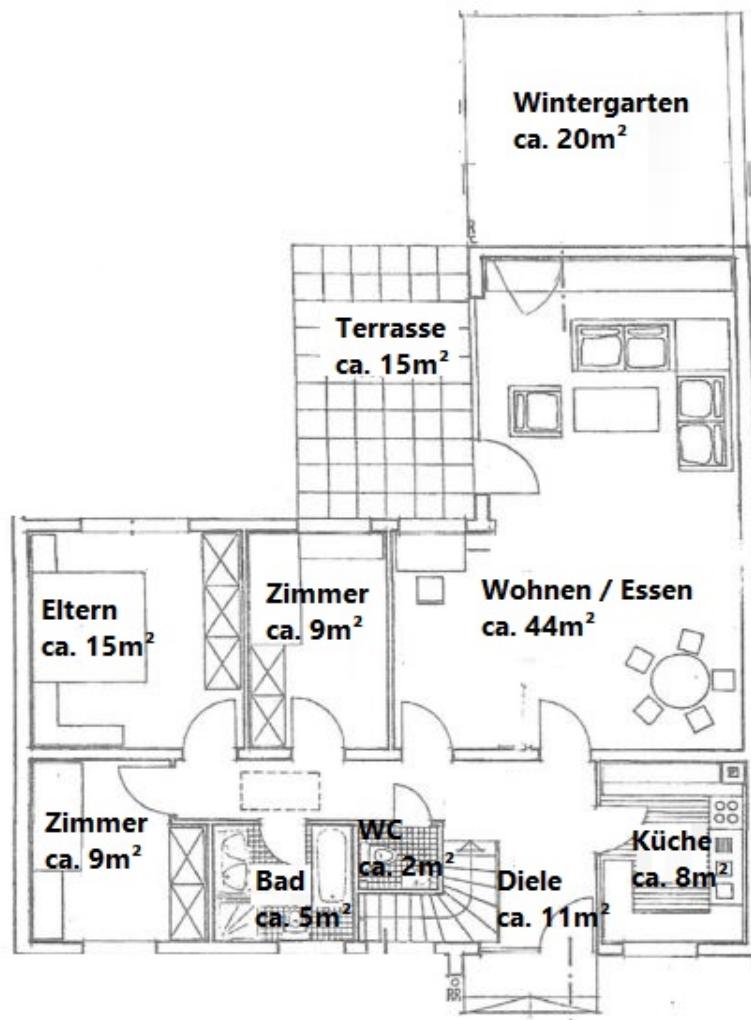
Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

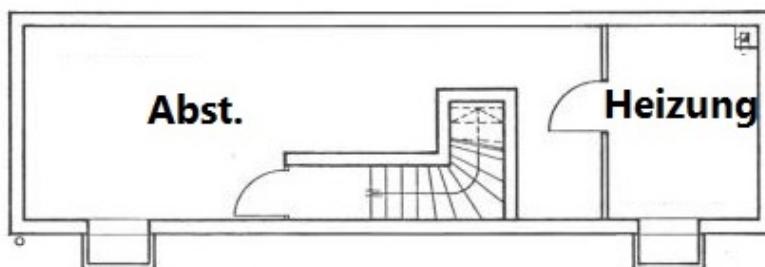
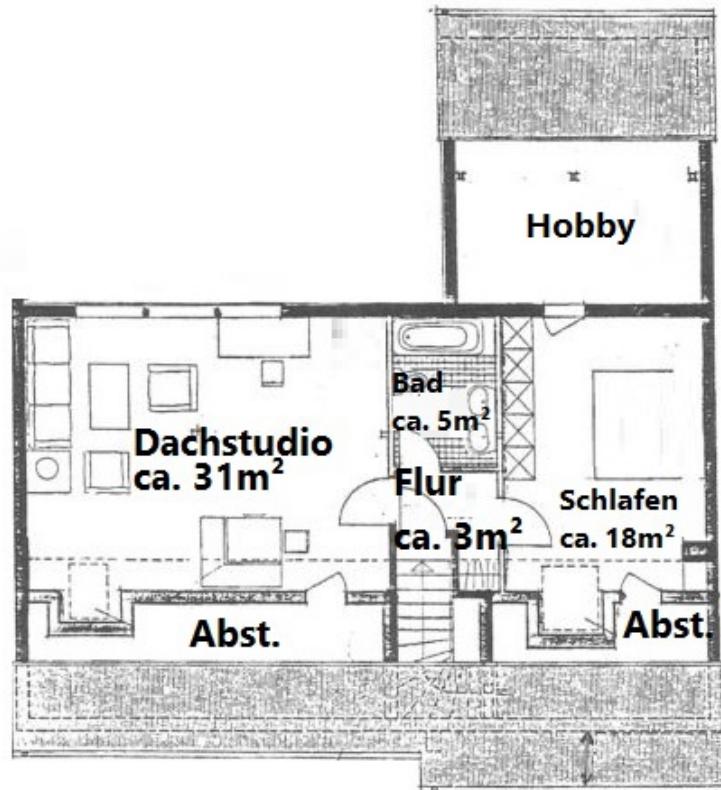
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

??????





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

???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

??? ????

In ruhiger, schöner und gleichermaßen zentrumsnaher Wohnlage von Neu-Anspach präsentiert sich dieses großzügige Reihenmittelhaus mit sechs Zimmern.

Das Erdgeschoss punktet mit einem großen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich, der sich zum gemütlichen Wintergarten öffnet. Dieser wurde im Jahr 2000 angebaut und ist zusätzlich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Er verbindet sich optisch mit der Natur und lässt eine behagliches Wohnambiente entstehen. Im Wohnzimmer besteht die Option zum Einbau eines Kamins. Auf der Terrasse, welche vom Wohnbereich aus zugänglich ist sowie im schön eingewachsenen und gut nutzbaren Garten lassen sich genussvolle Stunden im Freien genießen.

Drei weitere Zimmer, von denen zwei ebenfalls Zugang zur Terrasse haben sowie ein Tageslicht-Wannenbad vervollständigen das Erdgeschoss.

Die Küche befindet sich derzeit im Rohzustand und kann nach eigenen Bedürfnissen möbliert und ausgestattet werden.

Das Erdgeschoss kann als eigenständige Wohneinheit genutzt werden.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei sehr großzügige, helle Studiozimmer, wovon eines durch eine Abtrennung bis in die Dachschräge zusätzlichen Raum bietet. Beide Studios verfügen darüber hinaus über geräumige Abseiten als Staufläche.

Im größeren Dachstudio kann eine Küchenzeile verbaut werden. Ergänzt durch das Tageslicht-Duschbad ist auf dieser Etage ebenfalls autarkes Wohnen möglich.

Durch die flexible Nutzbarkeit der Immobilie lassen sich unterschiedliche Wohnkonzepte verwirklichen.

Eine Familie mit mehreren Kindern findet hier ein komfortables Platzangebot.

Gleichermaßen eignet sich die Immobilie auch zum Wohnen mit mehreren Generationen oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Durch eine umfassende Renovierung können hier individuelle Wohnwünsche innen wie außen verwirklicht werden. Die hier aufgeführten Gestaltungsbeispiele zeigen das große Potenzial dieser Immobilie. Im Jahr 2023 wurde bereits eine neue Brennwert-Gasheizung eingebaut.

Es steht eine Einzelgarage mit Zufahrt über ein WEG-geteiltes Garagengrundstück zur Verfügung,

Die Lage in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfeld, gepaart mit der direkten Nähe zur örtlichen Infrastruktur, sorgen für städtische Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie in einer persönlichen Besichtigung vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

-SANIERUNGEN:

-2023:

- neue Gasheizung (Wassertank aus 2000)

-2018:

- neue Duschkabine
- Erneuerung Wannenbad
- Laminat in drei Schlafzimmern
- Fassadenanstrich
- zwei neue Dachflächenfenster
- neues dreiteiliges Fenster im Dachstudio 1

- AUSSTATTUNG:

- massiv gebautes Einfamilienhaus aus 1984
- Wintergarten mit Fußbodenheizung
- Kaminanschluss im Wohnzimmer möglich
- Glasfaser liegt bis zum Grundstück
- Kabelanschluss
- doppelt verglaste Fenster
- zwei Bäder
- Gäste-WC
- Einzelgarage mit Zufahrt über WEG-geteiltem Garagengrundstück
- ebener Garten mit altem Obstbaumbestand

???????? ?????: 25141064 - 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 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, die Kletterhalle des deutschen Alpenvereins sowie das Waldschwimmbad mit seiner großzügigen Fläche für einen idyllischen Aufenthalt in den Sommermonaten.

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. 55 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.

???????? ?????: 25141064 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 147.48 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25141064 - 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