Grävenwiesbach – Laubach

Gemütliches Fachwerkensemble mit zwei WE und Blick ins Grüne in direkter Feldrandnähe!

VP azonosító: 23141051b

VÉTELÁR: 379.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m² • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 499 m²

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Áttekintés

VP azonosító	23141051b
Hasznos lakótér	ca. 210 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6.5
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1850
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	379.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 23 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	OEL
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.11.2029
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	191.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Az ingatlan

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Az ingatlan

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Az ingatlan

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Az ingatlan

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Az ingatlan

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Az ingatlan

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Az ingatlan

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Az ingatlan

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Az ingatlan

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

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

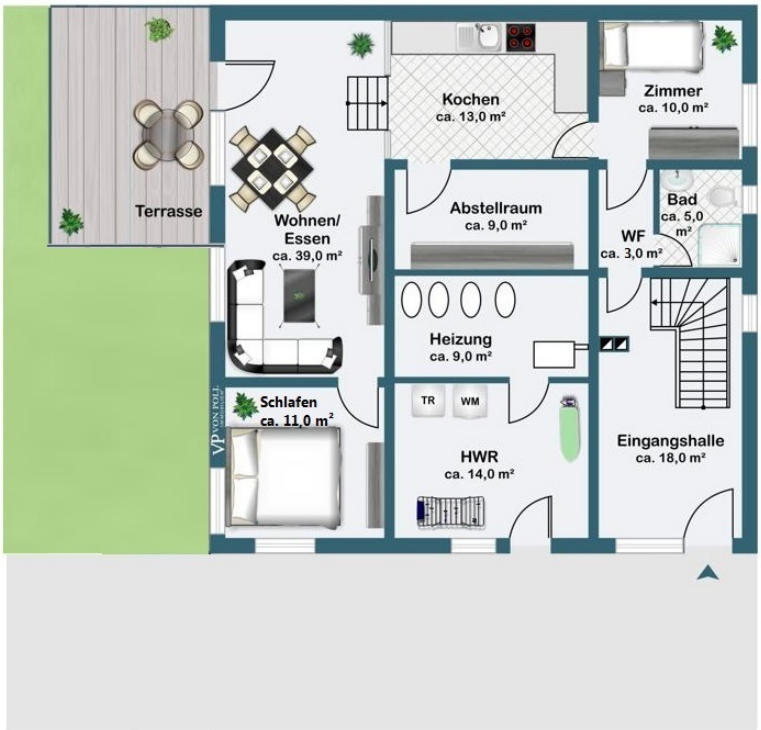
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

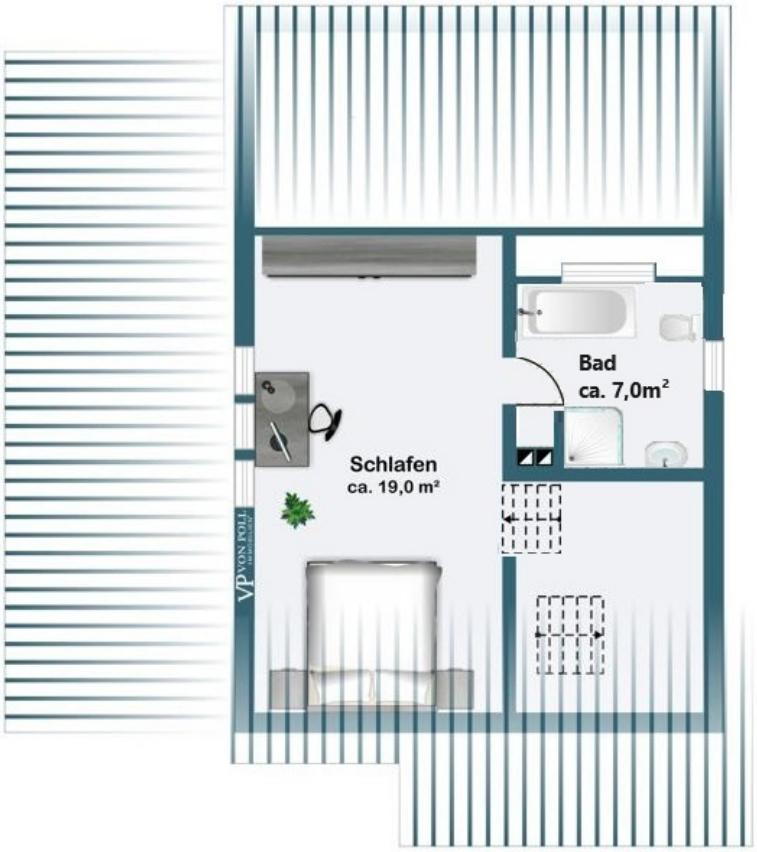
www.von-poll.com

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Alaprajzok



Kochen
ca. 13,0 m²
Zimmer
ca. 10,0 m²
Du
Bad
Wintergarten
ca. 30,0 m²
Wohnen/
Essen
ca. 34,0 m²
Büro
ca. 13,0 m²
Dachterrasse



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Az els? benyomás

In einem beliebten Ortsteil von Grävenwiesbach, in ruhiger kinderfreundlicher Lage fast unmittelbar am Feldrand, befindet sich diese charmante Hofreite. Das freigelegte Eichenfachwerk sowie das beeindruckende Portal sind besondere Blickfänge des Hofes. Es besteht kein Denkmalschutz. Die historische, um circa 1850 errichtete Scheune wurde ab 1994/95 zu einem Wohnhaus mit separater Einliegerwohnung umgebaut und ist aktuell in zwei Wohnungen aufgeteilt, lässt sich aber auch wunderbar als Haus für eine Familie mit Kindern oder für Freiberufler nutzen. Auch als teilvermietete Wochenendimmobilie bietet sich das Haus an, denn schöne Spazier- und Wanderwege befinden sich direkt um die Ecke. Zu den zwei Wohnungen gelangt man durch eine helle Eingangshalle. Die ca. 120 m² große Wohnung im Obergeschoss mit 3,5 Zimmern, Küche, 2 Bädern, großer Wohn- und Essbereich, Wintergarten und Dachterrasse wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Die ca. 80 m² große Wohnung im Erdgeschoss, hat neben des lichtdurchfluteten Wintergartens eine Terrasse und eine eigene Gartenfläche. Die Wohnung im Erdgeschoss ist aktuell vermietet. Zu der angegebenen Wohnfläche kommen noch die Terrassenflächen (Terrasse zur EG-Wohnung sowie die über 30m² große Dachterrasse) hinzu. Auf dem rund 499m² großen Eckgrundstück befindet sich aktuell zusätzlich noch ein kleines ehemaliges Wohnhaus; nach dessen Entfernung bietet das Grundstück viel Potential für eine kreative Neugestaltung des Areals. Für einen Umbau liegt den Eigentümern bereits eine Baugenehmigung vor, alternativ könnte man den angrenzenden Garten erweitern oder in Absprache mit dem Bauamt eine Garage errichten. Sie haben Interesse an diesem charaktervollen und charmanten Fachwerkensemble, dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Részletes felszereltség

- zwei Wohneinheiten
- Einliegerwohnung mit Terrasse und Garten
- 2fach verglaste Kunststofffenster, manuelle Rollläden
- einen Wintergarten im OG
- Kaminofen im OG
- Einbauküche im OG
- große Dachterrasse
- Doppelcarport
- mehrere Stellplätze im Hof
- kein Denkmalschutz
- viele Gestaltungsmöglichkeiten für den Außenbereich nach Abriss des kleinen Nebenhauses

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Minden a helyszínr?l

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. Grundschule und Kindergärten befinden sich direkt im Ort und sind zu Fuß erreichbar. 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.

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.11.2029. Endenergieverbrauch beträgt 191.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1850. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

VP azonosító: 23141051b - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com