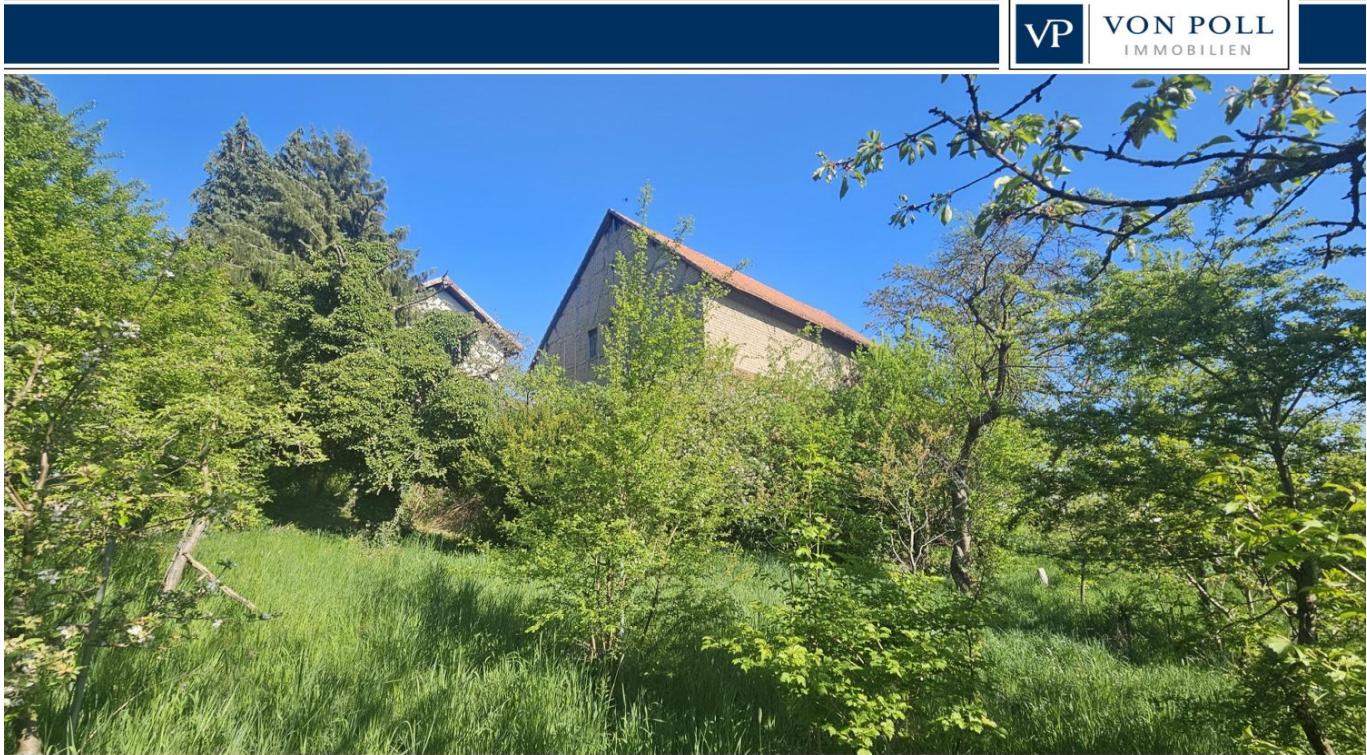


Grävenwiesbach

## Tágas építési telek meglévo épülettel és pajtával Grävenwiesbachban

VP azonosító: 25141020b



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

VÉTELÁR: 240.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 1.754 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínról
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó



VON POLL  
REAL ESTATE

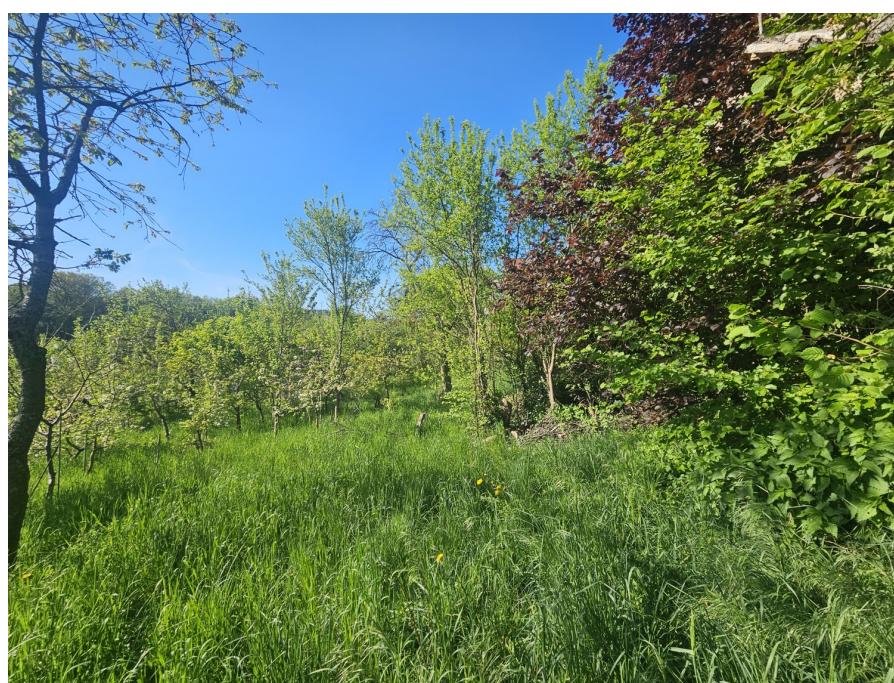
VP azonosító: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## Áttekintés

VP azonosító	25141020b	Vételár	240.000 EUR
		Objektum típusa	Telek
		Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

VP azonosító: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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)

**VP azonosító: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach**

## Az elso benyomás

A körülbelül 1754 m<sup>2</sup>-es ingatlan Grävenwiesbach külvárosában található, és méretével, valamint számos gyümölcsfával rendelkező tágas kertjével természeti környezetet kínál. Innen kilátás nyílik a környező vidékre, míg az alatta lévő ösvényen keresztül a mezőkre lehet eljutni – ideális pihentető sétákhöz és szabadtéri kikapcsolódáshoz. A vidéki környezet ellenére Grävenwiesbach kényelmes infrastruktúrát kínál. Könnyen megközelíthető egy általános iskola, a minden nap szükségleteket kielégítő üzletek és a tömegközlekedés, így élvezheti a nyugalmat és a közeli városok közelségét. Az ingatlanhoz tartozik egy régi épület és egy nagyon nagy pajta, amelynek eredeti építése 1930 körülre nyúlik vissza. A megadott információk szerint az eredeti épületet 1841 körül építették, majd 1880-ban bővítették. Az ingatlan felújításáról 1960-ból, 1962-bol és 1967-bol származó dokumentációk állnak rendelkezésre. Bontás ajánlott. Alternatív megoldásként a teljes belső felújítás ajánlott. Az ingatlanon található pajta különösen érdekes a kereskedők vagy a kreatív építők számára. Nagy lehetőségeket kínál az esetleges átalakításra, vagy továbbra is kézmuves tevékenységekre használható. Szerkezeti állapota és további hasznosíthatóságának mértéke ismeretlen. Elvileg a német szövetségi építési szabályzat (BauGB) 34. szakasza szerinti környezeti fejlesztési szabályozások érvényesek. A területre nincs fejlesztési terv. Többlakásos lakóépületek vagy hasonló, nagyobb építési projektek építéséhez előzetes építési engedély iránti kérelem szükséges a helyi építési hatóságtól. Az ingatlan így változatos lehetőségeket kínál – akár a saját elképzelésüket megvalósítani kívánó tulajdonos-lakók, akár a terület lehetőségeit felismero és kihasználni kívánó fejlesztők és befektetők számára. Vidéki kilátással rendelkező ingatlant keres? Akkor örömmel mutatjuk be Önnek ezt a tágas területet.

VP azonosító: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## Részletes felszereltség

- Baugrundstück mit großem Obstbaumgarten hinter der Bestandsimmobilie
- Garten vor dem Haus
- große Scheune ggfs. Ausbaupotenzial
- Hof

Altbestand, Abrissimmobilie:

- Bauernhaus aus ca.1841, erste Umbau-Arbeiten ab 1960
- Nachtspeicheröfen
- Holzfenster mit Rollläden
- große Räumlichkeiten
- fast überall Holzverschalung an Decken und Wänden
- ein Badezimmer
- ein Balkon

**VP azonosító: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach**

## Minden a helyszínrol

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, Bäckerei im Lebensmittelgeschäft, Apotheke, Blumenladen, etc.).

Auch die Kulinarik mit guter deutscher, italienischer und indischer Küche kommt hier nicht zu kurz.

Des Weiteren sind Banken und eine Postagenturen in Grävenwiesbach vertreten.

Die im Umkreis von 10-20 Fahrminuten gelegenen Städte Usingen, Weilmünster, Weilburg und Neu-Anspach bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Grundschule und Kindergarten befinden sich direkt im Ort und sind zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich z.B. in Usingen, Neu-Anspach und Weilmünster.

In ca. 30km gelangen Sie nach Wetzlar und in ca. 40km erreichen Sie Limburg - mit dem Anschluss auf die A3.

Über die Bundesstraße 456 benötigen Sie ca. 20 Minuten bis nach Weilburg, die Kreisstadt Bad Homburg v.d.H. erreichen Sie mit dem PKW in knapp einer halben Stunde.

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 und A661 sind jeweils ca. 25km entfernt. Zum Frankfurter-Airport und zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main benötigt man mit dem PKW nur ca. 45 Minuten.

**VP azonosító: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach**

## További információ / adatok

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen

Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0

E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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