

Grävenwiesbach

Makulátlanul karbantartott családi ház népszerű helyen, rengeteg térrel 3 szinten, kerttel és garázzsal

VP azonosító: 25141053



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 348 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 810 m²

VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Áttekintés

VP azonosító	25141053
Hasznos lakótér	ca. 348 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	699.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 122 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	93.90 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1976

VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

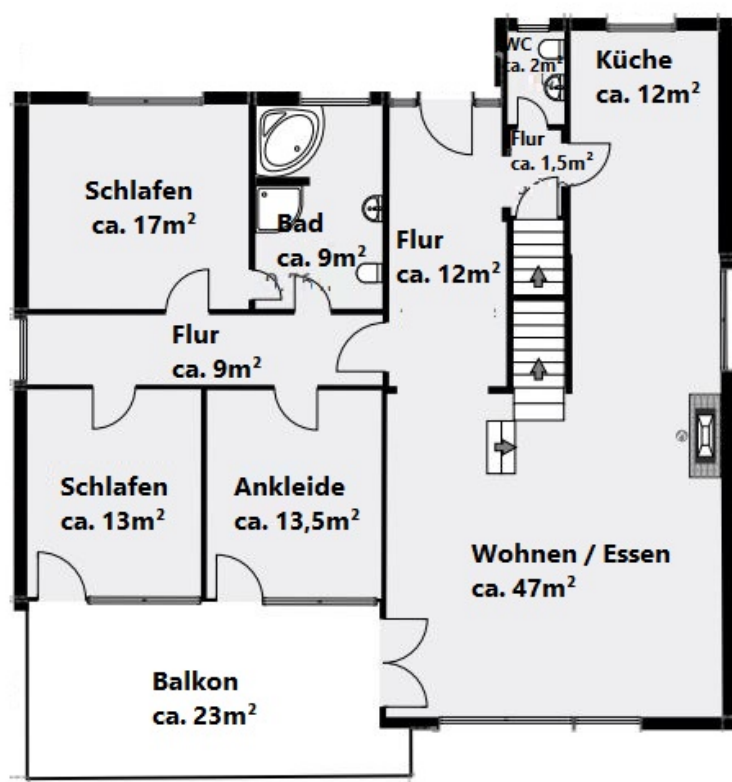
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

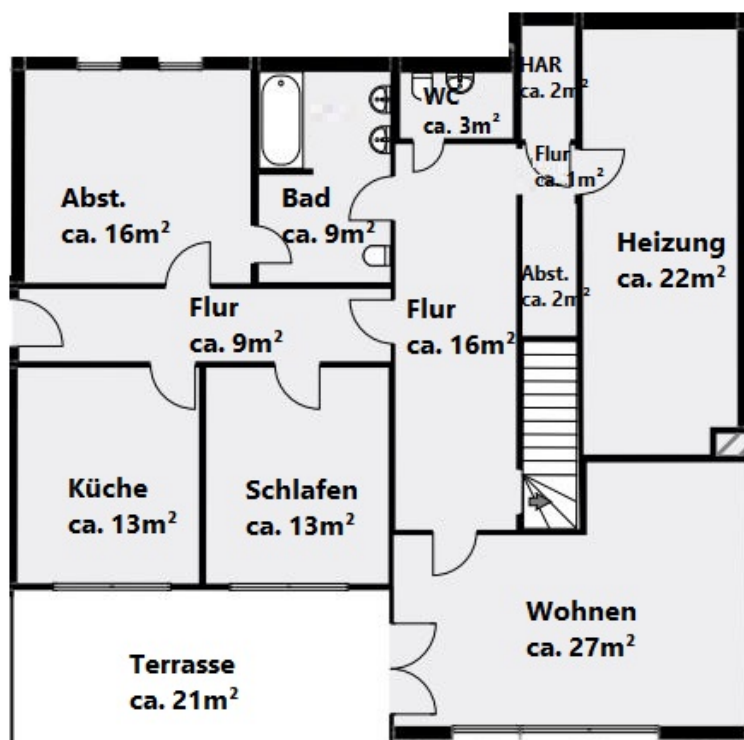
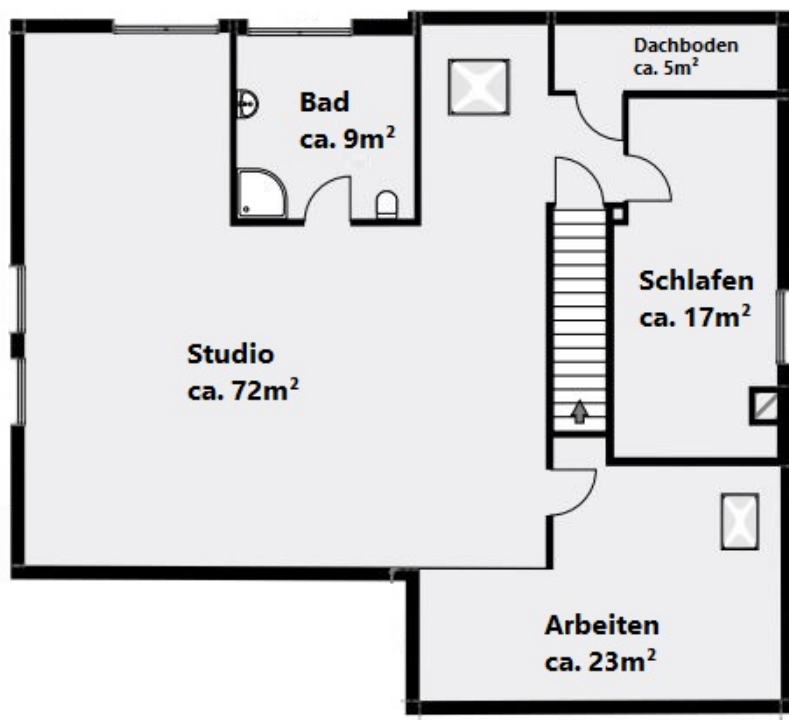
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Az első benyomás

Grävenwiesbach keresett lakóövezetében, gyalogosan is elérhető távolságban kínáljuk ezt a jól karbantartott és kivételesen sokoldalú házat, amely tágasságával, felszereltségével és rugalmasságával nyugodt le. A három szinten elosztott, körülbelül 348 m²-es lakóterrel a ház számos lehetőséget kínál – ideális egy nagycsaládos számára, többgenerációs otthonként, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálására. Az eredetileg 1974-ben épült ingatlan 2007 és 2021 között jelentős modernizáción esett át. Ez magában foglalta egy 24 kWp-s fotovoltai rendszer telepítését tárolóval és további napelemekkel. A modernizációk részletes áttekintése megtalálható az ingatlan specifikációiban. A ház tehát modernizált állapotban van, és ideális feltételeket kínál a kifinomult és kényelmes élethez. Az elrendezés összesen nyolc arányos szobát foglal magában, köztük hat hálósobát és három fürdoszobát. A földszint és az emelet különösen világos és barátságos. Még a földszinti bejárat is világos és tágas érzetet kelt. A földszinten egy tágas, nyitott terü nappali található kandallóval és kijáráttal a napsütötte teraszra, egy modern, beépített konyha, valamint kiváló minőségű természetes és fa padlóburkolat. A hálósobák és a fő fürdoszoba külön folyosón keresztül közelíthetők meg, így mindenhol privát teret teremtve. Egy világos, tömör tölgyfa lépcső vezet az emeletre, amelyet jelenleg extra nagy szabadidő- és hobbihelyiségként használnak, kiváló minőségű természetes padlóval. Ott található még egy szoba és egy modern zuhanyzó. A kertszint további lakótereket kínál természetes és laminált padlóval. Itt is egy kandalló gondoskodik a melegről és a barátságos légkörrel. A külön bejáratnak köszönhetően ezek a szobák önálló lakásként is használhatók. A ház lenyűgöző technikai felszereltséggel is rendelkezik – hét kamera keríti hatalmába a távoli megfigyelést. Az egész épületben hálózati kábelezés van kiépítve, és minden szoba elektromos redonyokkal van felszerelve. A 810 m²-es telken található, alacsony karbantartást igénylő kert mellett a földszinten és a kertszinten is található egy-egy terasz, amely tökéletes a szabadban eltöltött idő élvezetére. Egy nagy, dupla garázs elektromos szekcionált kapuval, kilátóaknával és epoxigyanta padlóval teszi teljessé az ajánlatot. Ez a ház bőséges teret, modern technológiát és magas színvonalú szolgáltatásokat kínál – ideális családok, többgenerációs együttélés vagy bárki számára, aki tökéletesen szeretné összeegyeztetni az életet és a munkát. Az átfogó modernizációknak és a fenntartható energiaellátásnak köszönhetően az ingatlan kiváló állapotban van és készen áll a jövőre. Felkeltette érdeklődését? Akkor várjuk megkeresését.

VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Részletes felszereltség

- moderne Einbauküche im Erdgeschoss
- Kamin im Wohnzimmer im Erdgeschoss und im Wohnzimmer im Gartengeschoss
- massive Eichenholztreppe ins Dachgeschoss
- überall Netzwerkkabel
- 7 Kameras rund ums Haus
- elektrische Rollläden im gesamten Haus
- 2-fach verglaste Kunststofffenster aus 2010
- 24kWp PVA mit Speicher und Solarthermie
- Nachtspeicheröfen (durch PVA mit Speicher gespeist)
- Natursteinböden und Holzparkett in den Wohnräumen im Erd- und Dachgeschoss
- Natursteinböden und Laminat in den Wohnräumen im Gartengeschoss
- XXL-Freizeit- und Hobbybereich im ausgebauten Dachgeschoss
- Markise an der Terrasse im Erdgeschoss
- große Doppelgarage mit elektr. Sektionaltor und Grube
- Epoxidharzböden auf der Terrasse im Gartengeschoss und in der Garage
- schmiedeeisernes Gartentor

Modernisierungen:

2021: Decke und Boden in der Garage erneuert (Epoxidharzboden)

2020: Zaun und Terrasse neu; Außenzapfstellen und Regenrinnen

2019: PVA mit Speicher, auch Elektroleitungen neu

2018: neuer Kamin im Erdgeschoss

2010: Kernsanierung inkl. Wasserleitungen, Böden, Küche u. Fenster

- neue Haustür

2007: Ausbau DG inkl. Dämmung

VP azonosító: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Minden a helyszínról

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: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 93.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

VP azonosító: 25141053 - 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com