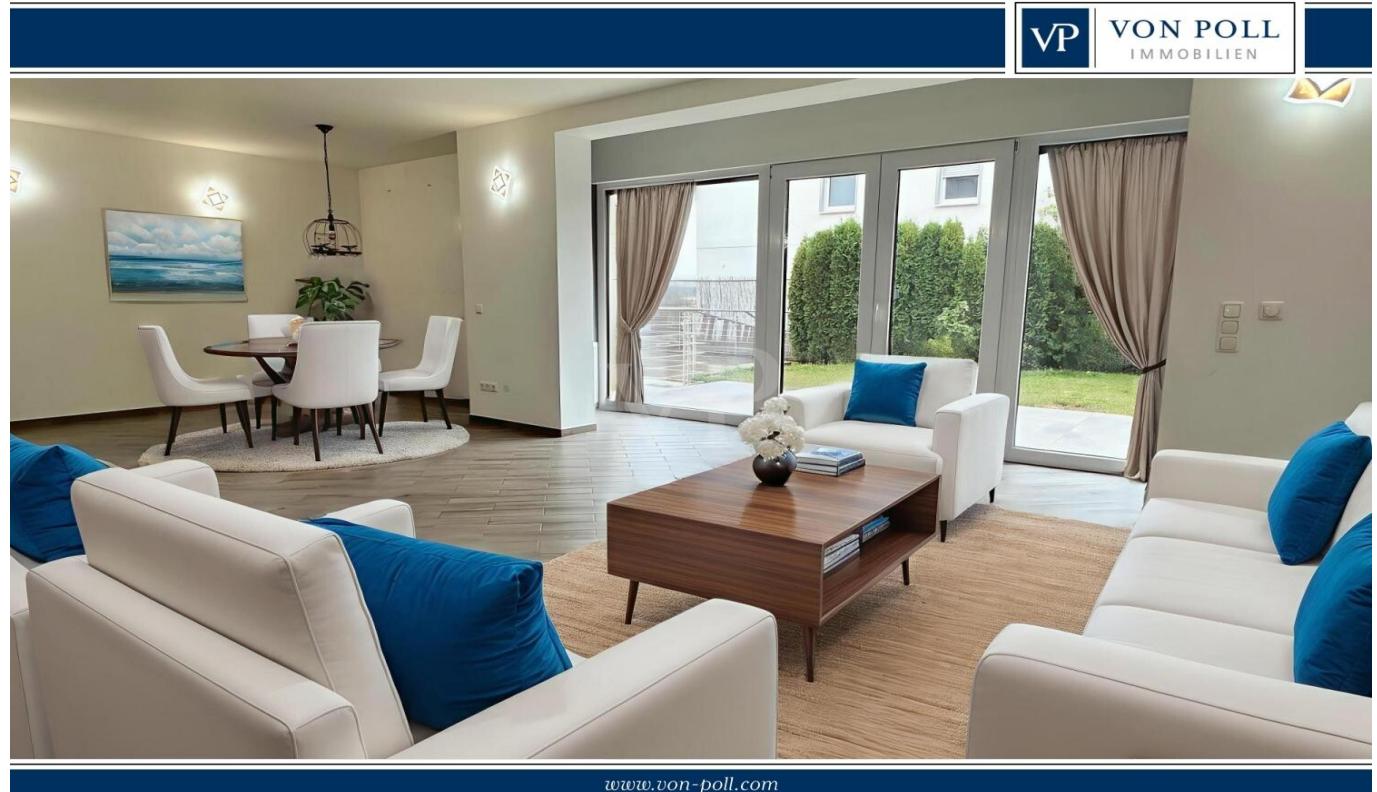


Neu-Anspach – Rod am Berg

XXL maisonette apartman gyönyörü helyen, egy mezo szélén, külön nappalival, dupla garázzsal és kerttel

VP azonosító: 25141025a



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m² • SZOBÁK: 6

VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

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

VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Áttekintés

VP azonosító	25141025a	Vételár	549.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 212 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan elérhető	13.11.2025	Modernizálás / felújítás	2023
Emelet	2	Az ingatlan állapota	Újszeru
Szobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	4	Hasznos terület	ca. 27 m ²
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	1979		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Pellet	Teljes energiaigény	97.20 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.05.2035	Energiahatékonysági besorolás /	C
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Az ingatlan



VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Az ingatlan



VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Az ingatlan



VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Az ingatlan



VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Az ingatlan



VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Az ingatlan



VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Az ingatlan



VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Az ingatlan



VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Az ingatlan



VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Az ingatlan



VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Az ingatlan



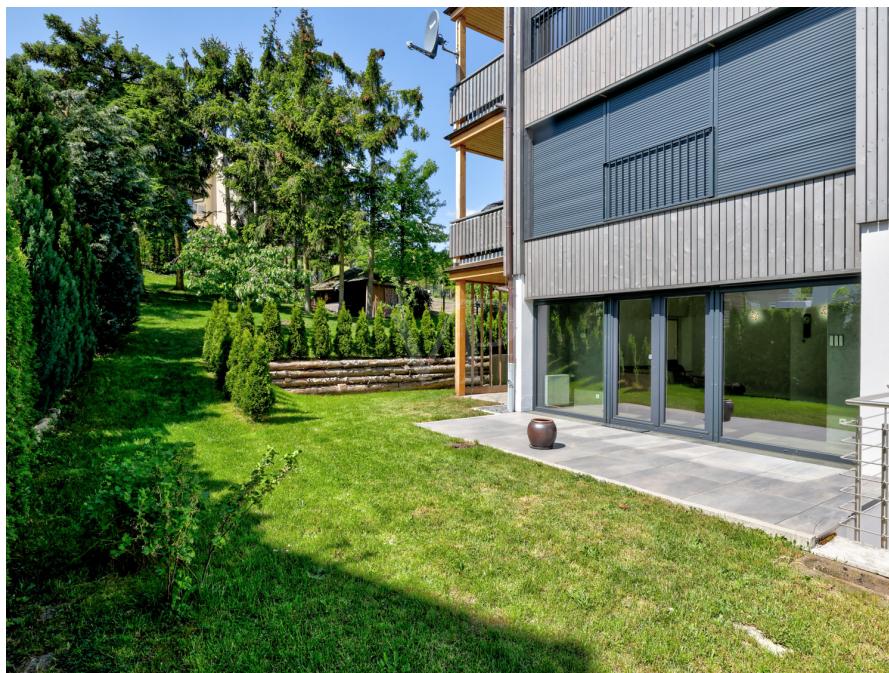
VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Az ingatlan



VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Az ingatlan



VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

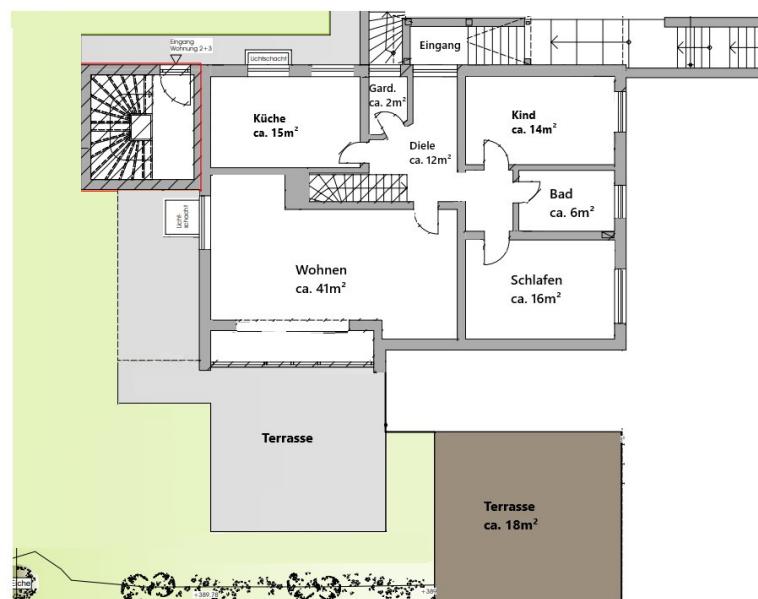
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

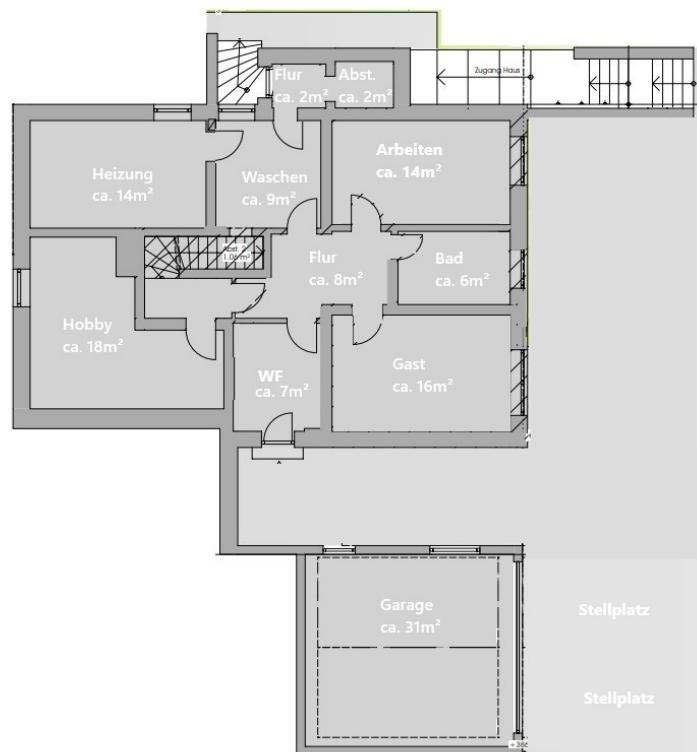
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Az elso benyomás

Ez a kivéletes, körülbelül 210 négyzetméteres maisonette lakás lenyugöző panorámával rendelkezik. A földszinten három szoba, egy világos zuhanyzós fürdoszoba, egy konyha, valamint kert- és teraszkapcsolat található, míg az alsó szinten két napos nappali/hálószoba, egy modern, kádas fürdoszoba és egy nagy hobbiszoba található. Mindkét szint külön bejárattal rendelkezik. A zsákutca végén, egy mezo szélén található ingatlan nemcsak a természet közepén nyugalmat és békét kínál, hanem egy védett lakókörnyezetet is, amelyet vonzó, jól karbantartott szomszédos épületek jellemeznek. Az eredetileg családi házként épült ingatlan 2010 és 2012 között teljes felújításon és magas minőségu burkolatokon esett át. Két évvel ezellett az épületet háromlakásossá bovítették két önálló lakás hozzáadásával. A lakás belső tere harmonikus dizájnkonceptióval lenyugöző, exkluzív felületekkel, mint például a Velluto vakolat a falakon, elegáns és idotlen hangulatot kölcsönözve az otthonnak. A kiváló minőségi, olasz stílusú étkezési konyha egyedi készítésű darab, márka gépekkel és egyedi hangulattal. A lakás szíve a tágas nappali és étkező, ahonnan közvetlen hozzáférés nyílik az idilli kültéri részhez. A nagy panorámaablak és a padlótól a mennyezetig éró ablakok rengeteg természetes fényt biztosítanak, és kilátást nyújtanak a környező zöldterületre. Az elegáns fahatású csempék stílusos jellegét kölcsönöznek az egész emeletnek. Két tágas hálószoba kínál boséges teret, és lélegzetelállító kilátást nyújt a Taunus-hegység vidékére. A szintet egy modern, zuhanyzóval és dupla mosdóval felszerelt fürdoszoba, valamint egy gardróbszoba teszi teljessé, amely a meglévo vízcsatlakozásoknak köszönhetően további vendég-WC-vé is átalakítható. Az alsó szinten található két nappali/hálószoba, egy modern, káddal és természetes fénnyel ellátott fürdoszobával, valamint egy konyhasarokkal rugalmas lakhatási lehetőségeket kínál – akár egy család számára további lakótérként, akár különálló, önellátó, saját bejárattal rendelkező apartmánként is kialakítható. Ideális idősebb gyermekek számára is, akik saját teret szeretnének, szabadúszóknak, többgenerációs háztartásoknak, au paireknak vagy vendégeknek. Ezen felül ezen a szinten található egy kb. 18 m²-es hobbiszoba, amely a megadott lakóterülethez tartozik. A modern pelletfutés, napenergiával és homlokzati szigeteléssel kombinálva, fenntartható hoellátást és alacsony üzemeltetési költségeket biztosít. Az ingatlan kb. 860 m²-es, amelyből ez a lakóegység 334/1000 arányú közös tulajdonrésszel rendelkezik. A kínált egység kizárolagos tulajdonjogához tartozik két terasz, fedett terasz, kertrész, nagyméretű dupla garázs elektromos kapuval és két parkolóhely az épület előtt. A felső kertrész az érett fákkal közös használatra is rendelkezésre áll. A mezo szélén, gyönyörű helyen található ingatlan esztétikus külsejével, lenyugöző panorámájával és azonnal beköltözhető, kiváló minőségi állapotával lenyugözi a látogatókat – egy igazán harmonikus otthon és egyedülálló lehetőség azok számára, akik értékelik a stílust, a



VON POLL
REAL ESTATE

minőségi életet és a fenntarthatóságot.

VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Részletes felszereltség

- Wohnung über zwei Geschosse in Dreiparteienhaus
 - Kernsanierung zwischen 2010-2012 (inklusive Austausch aller Wasser- und Stromleitungen)
 - Zweifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
 - Dreifach verglastes Terrassentürelement im Wohnbereich mit elektrischen Rollläden (per App steuerbar)
 - Pelletheizung aus 2022
 - Zwei Solarthermie-Paneele für Warmwasser
 - Neues Flachdach durch Aufstockung der anderen Wohnungen
 - Glasfaseranschluss
 - LAN-Verkabelung
 - SAT.-Anschluss
 - WEG-Teilung
 - ELW mit separatem Eingang
 - Vier Schlafzimmer
 - Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Garten und den Terrassen
 - Maßangefertigte italienische gemauerte Einbauküche mit neuen Markengeräten
 - Tageslicht-Duschbad mit großem Doppelwaschtisch, WC und Bidet
 - Tageslicht-Wannenbad
 - hochwertig verputzte Wände in Velluto-Spachteltechnik
 - Fliesen in Holzoptik
 - Einbaugarderobe (rückbaubar zum Gäste-WC)
 - Zwei Terrassen
 - Voll eingezäuntes Grundstück
 - Geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor, Starkstrom- und Wasseranschluss
 - Zwei Außenstellplätze
 - Mülltonnengarage
- Modernisierungsmaßnahmen:
- 2023:
- Neuer Außenschornstein aus Edelstahl
 - Türen im Erdgeschoss
 - Neue Wandanstriche
 - Haustür
 - Erneuerung des Terrassenbelages
 - Treppenaufgang (solarbeleuchtet) zum Haus (Travertin aus Tivoli und Granit sowie neues Edelstahlgeländer)

2022:

- Pelletheizung und zwei Solarthermie-Paneele
- Regenfallrohre aus Kupfer
- Neues Flachdach (durch Aufstockung)
- Dreifach verglaste Fensterfront im Wohnzimmer
- Neuer Stromverteilerkasten

2018:

- Duschbad im Hochparterre

2016:

- Terrassenbelag über der Garage mit Edelstahlgeländer

2014:

- Renovierung im Untergeschoss

2013:

- Neues Wannenbad

2012:

- Fassade neu verputzt und gedämmt

2010:

- Drainage

2010-2012:

- Kernsanierung

VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Minden a helyszínrol

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 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.

VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 97.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

VP azonosító: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

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