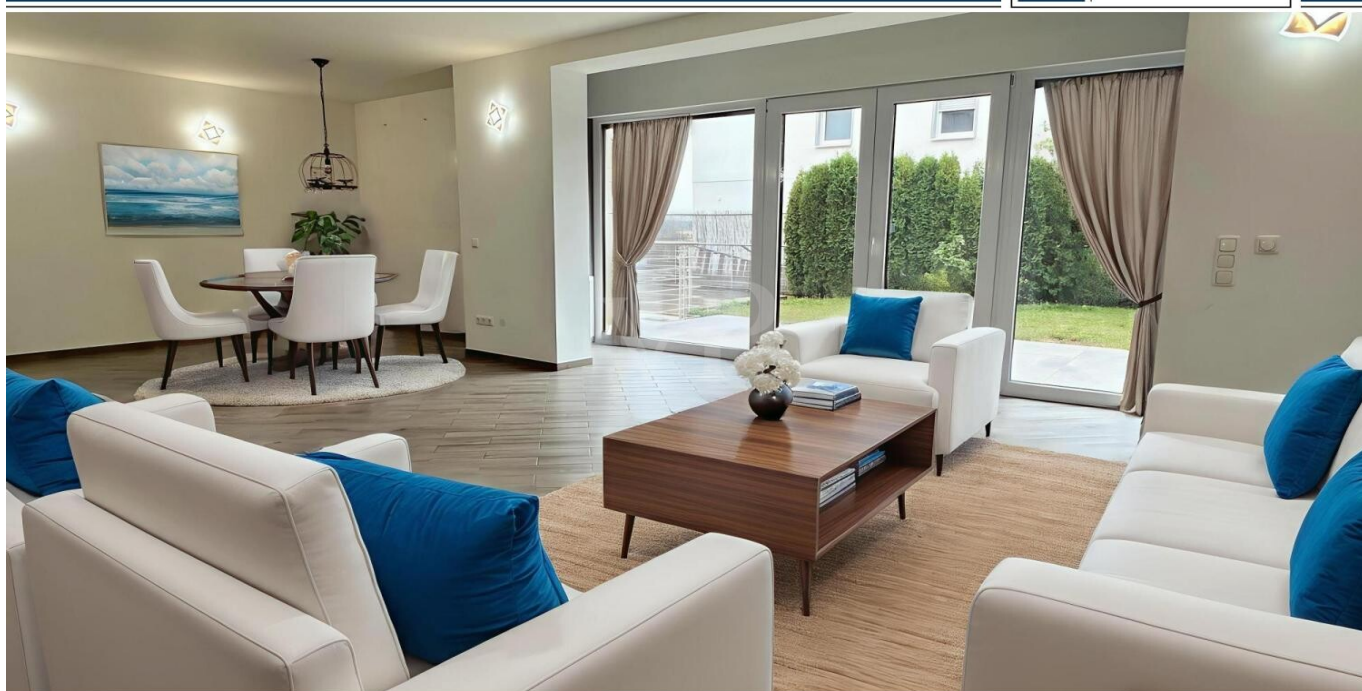


Neu-Anspach – Rod am Berg

XXL maisonette apartman gyönyörű 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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

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

Áttekintés

VP azonosító	25141025a
Hasznos lakótér	ca. 212 m²
Az ingatlan elérhető	13.11.2025
Emelet	2
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdőszobák	2
Építés éve	1979
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	549.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 27 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

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

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.05.2035
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	97.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
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



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

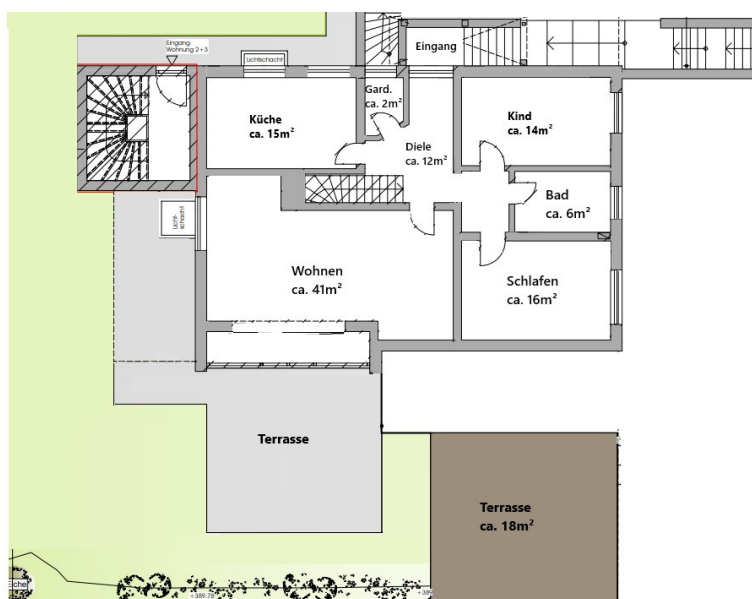
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

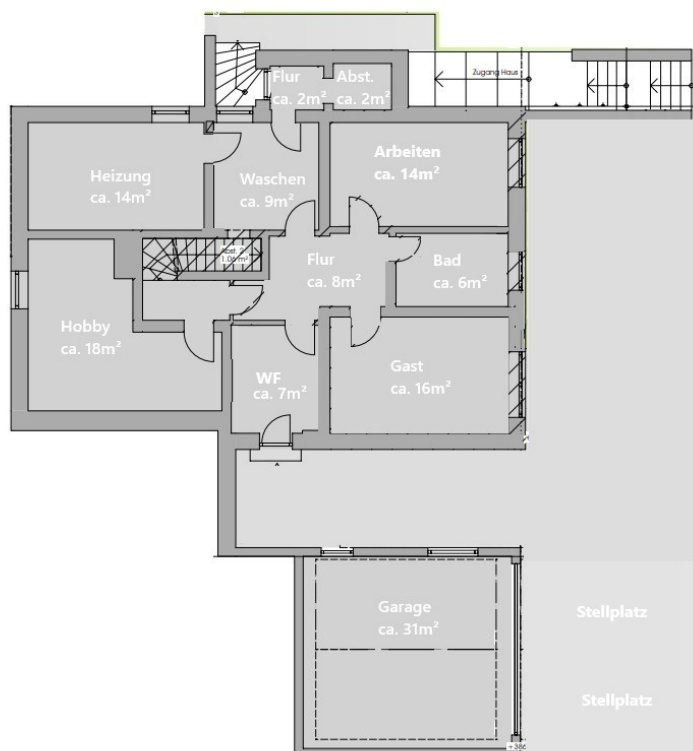
T.: 0800 - 333 33 09

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 első benyomás

Ez a kivételes, körülbelül 210 négyzetméteres maisonette lakás lenyugózó panorámával rendelkezik. A földszinten három szoba, egy világos zuhanyzós fürdőszoba, egy konyha, valamint kert- és teraszkapcsolat található, míg az alsó szinten két nappali/hálószoba, egy modern, kádás fürdőszoba 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 minőségű burkolatokon esett át. Két évvel ezelőtt az épületet háromlakásossá bővítették két önálló lakás hozzáadásával. A lakás belső tere harmonikus dizájnkonceptcióval lenyugózó, exkluzív felületekkel, mint például a Velluto vakolat a falakon, elegáns és időtlen hangulatot kölcsönözve az otthonnak. A kiváló minőségű, olasz stílusú étkezős konyha egyedi készítésű darab, márkás 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 érő ablakok rengeteg természetes fényt biztosítanak, és kilátást nyújtanak a környező zöldterületre. Az elegáns fahatású csempék stílusos jelleget kölcsönöznek az egész emeletnek. Két tágas hálószoba kínál bőséges teret, és lélegzetelállító kilátást nyújt a Taunus-hegység vidékére. A szintet egy modern, zuhanyzóval és dupla mosdóval felszerelt fürdőszoba, valamint egy gardróbzsoba teszi teljessé, amely a meglévő vízcsatlakozásoknak köszönhetően további vendég-WC-vé is átalakítható. Az alsó szinten található két nappali/hálószoba, egy modern, káddal és természetes fénnel ellátott fürdőszobával, valamint egy konyhasarokkal rugalmas lakhatási lehetőségeket kínál – akár egy család számára további lakótérként, akár különálló, önálló, saját bejárattal rendelkező apartmanként is kialakítható. Ideális idősebb gyermekek számára is, akik saját teret szeretnének, szabadúszóknak, többgenerációs háztartásoknak, au-paireknek vagy vendégeknek. Ezen felül ezen a szinten található egy kb. 18 m²-es hobbiszoba, amely a megadott lakóterülethez tartozik. A modern pelletfűtés, napenergiával és homlokzati szigeteléssel kombinálva, fenntartható hőellátást és alacsony üzemeltetési költségeket biztosít. Az ingatlan kb. 860 m²-es, amelyből ez a lakóegység 334/1000 arányú közös tulajdonrészrel rendelkezik. A kínált egység kizárólagos 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, lenyugózó panorámájával és azonnal beköltözhető, kiváló minőségű állapotával lenyugózik a látogatókat – egy igazán harmonikus otthon és egyedülálló lehetőség azok számára, akik értékelik a stílust, a

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 helyszínról

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 Energiebedarfsausweis 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 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: 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com