

Neu-Anspach – Anspach

## Masszív, három lakásos lakó- és kereskedelmi épület központi helyen Neu-Anspachban

VP azonosító: 25141051



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

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 164 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 361 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Áttekintés

VP azonosító	25141051	Vételár	499.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 164 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2023
Szobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Hasznos terület	ca. 166 m <sup>2</sup>
Építés éve	1928	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

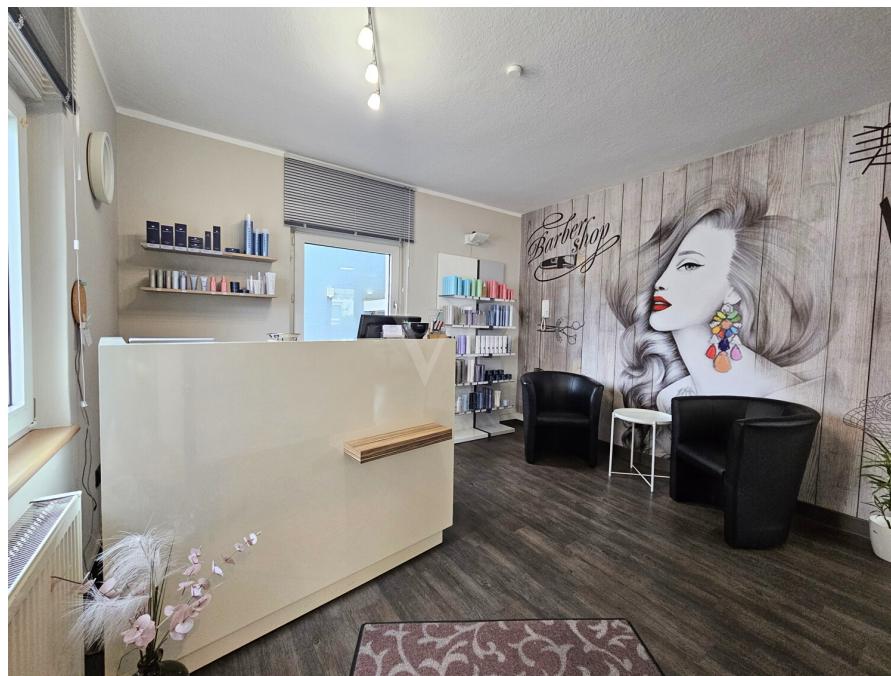
**VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	210.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.02.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1928

VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



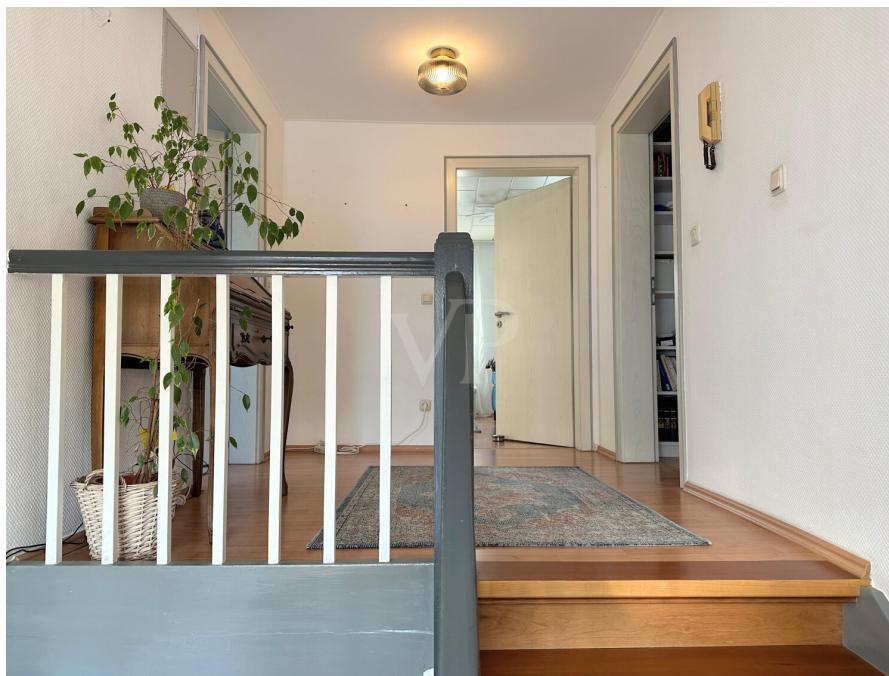
VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0**

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)  
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | [neu-anspach@von-poll.com](mailto:neu-anspach@von-poll.com)

VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



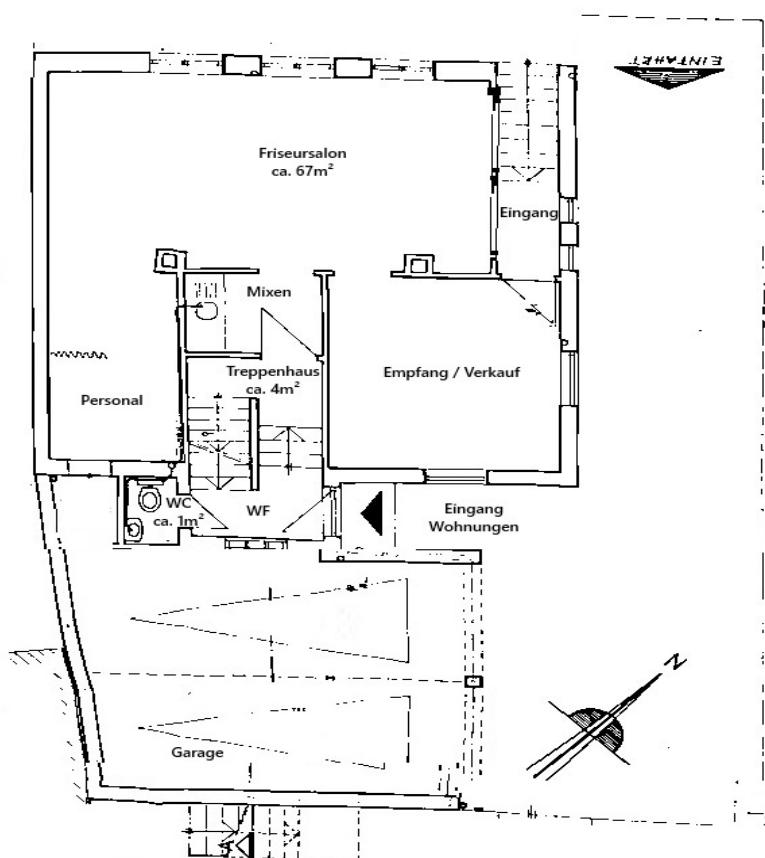
### ImmoScout24 Gold Siegel

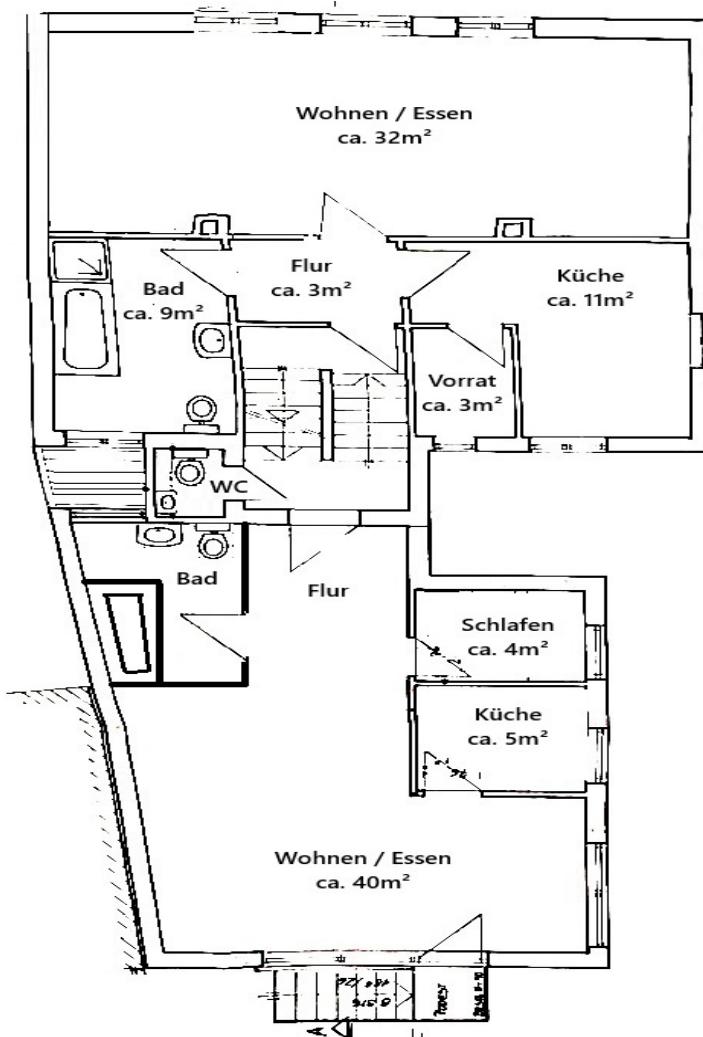


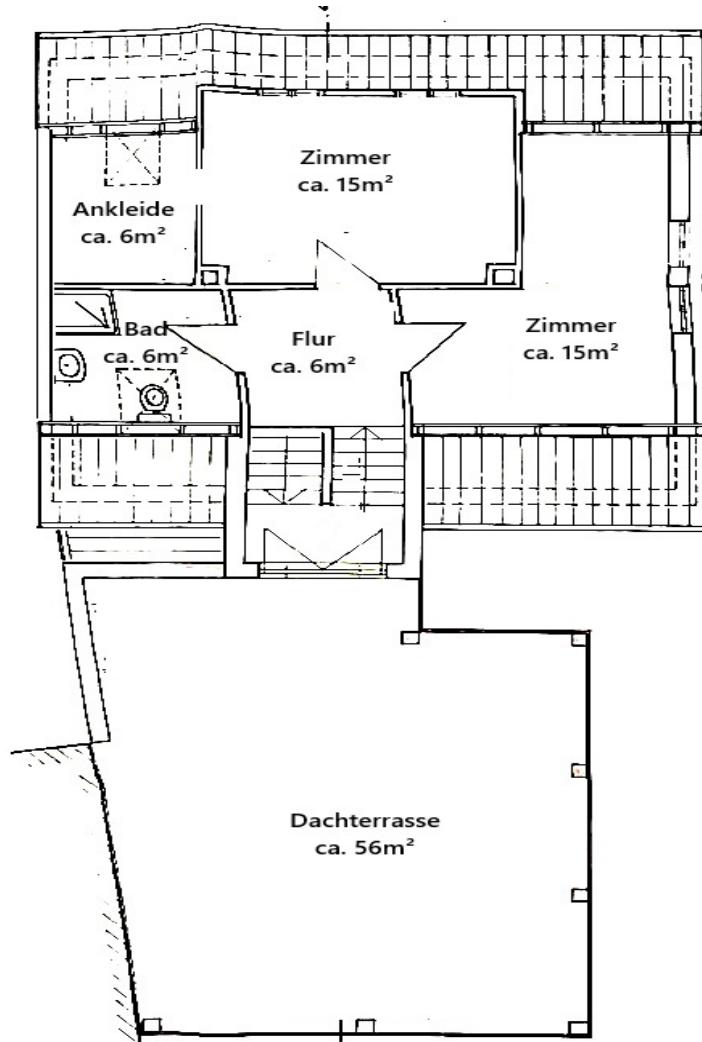
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

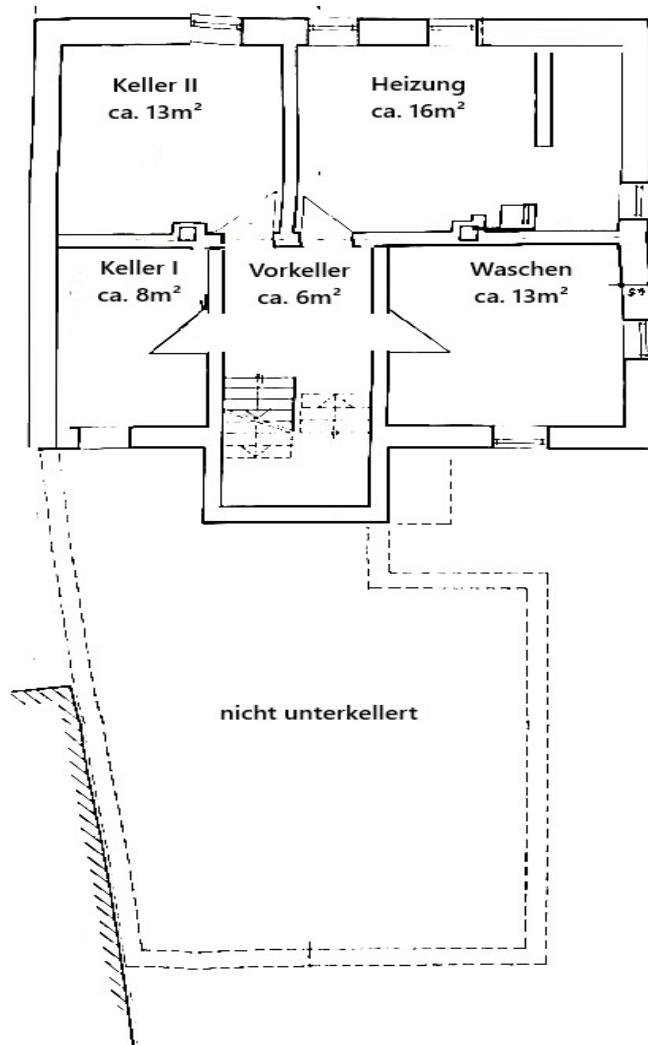
VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, három lakásos, vegyes funkciójú épület egy fedél alatt ötvözi a lakó- és dolgozóteret, és Neu-Anspach központi részén található. Legyen szó befektetőről, üzlettulajdonosról vagy további bérleti bevétel lehetőségevel rendelkező tulajdonos-lakóról, ez az ingatlan változatos lehetőségeket kínál körülbelül 224 m<sup>2</sup> lakó- és üzlethelyiségekben, amelyet praktikus mellékhelyiségek és tágas kültéri terek egészítenek ki. Jelenleg mindenki egység – egy üzlethelyiség és két lakóegység – bérbe van adva. Az emelt földszinten található egy körülbelül 60 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiség, amely évek óta jól bevált fodrászatként működik. A stílusosan kialakított szalon hívogató elotérrel és tágas fo helyiséggel fogadja ügyfeleit. A különálló személyzeti szoba beépített konyhasarokkal pihenohelyet biztosít az alkalmazottak számára. Az elso emeleten egy bájos, kétszobás apartman található, körülbelül 50 m<sup>2</sup>-es lakótérrel, nyitott teru nappali-étkezvel és konyhával. A nappali és a hálószoba világos laminált padlóval és padlófutéssel van felszerelve. A csempézett, kádas fürdoszoba természetes fénnyel rengeteg helyet kínál. A lakásból egy külso lépcso vezet egy gondozott, jól karbantartott, jól berendezheto és könnyen megközelíthető kertbe. A kert jelenleg a lakás bérlojének kizárálagos használatában van, és idilli menedéket nyújt a kikapcsolódáshoz. Ez a tágas maisonette lakás, körülbelül 56 m<sup>2</sup>-es tetoterasszal, a felső és a tetotéri emeleten terül el, különösen kényelmes életteret kínálva, körülbelül 110 m<sup>2</sup> lakótéren. A nyitott teru nappali és étkezo kiváló minőségi cseresznyefa parketta padlóval, hangulatos kandallóval és három nagy ablakkal rendelkezik, amelyek természetes fénnyel árasztják el a teret. A világos, jól felszerelt konyha praktikus kamrával boséges tárolóhelyet és további helyet kínál egy kis étkezonek. Egy tágas, természetes fénnyel megvilágított fürdoszoba teszi teljessé ezt a szintet. A tetotérben egy kényelmes hálószoba mellett, amelyhez gardrób tartozik, található egy másik, zuhanyzós és természetes fénnyel ellátott fürdoszoba, valamint egy további, rugalmasan használható szoba. A tetotérben lévo magas térdfalfnak és a praktikus beépített szekrényeknek köszönhetően boséges tárolóhely és padlófelület áll rendelkezésre. Ezenkívül az emeleti ablakokat két ével ezelott cserélték. A lakás fénypontja a nagy tetoterasz panorámás kilátással. Az ingatlanhoz tartozik egy közös használatú mosókonyha az alagsorban, egy kazánház új Viessmann futési rendszerrel, valamint minden lakáshoz saját tárolóhelyiségek. A parkolást egy nagy, elektromos redonyos garázs és két további kültéri parkolóhely biztosítja. Összességében ez a vegyes funkciójú épület vonzó csomagként jelenik meg, különösen jelentos potenciállal rendelkezo, stabil befektetésként.

VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Részletes felszereltség

- Wohn- und Geschäftshaus mit drei Einheiten (alle vermietet)
- Friseursalon mit ca. 60 m<sup>2</sup>
- Zweizimmerwohnung im Obergeschoss mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Fußbodenheizung, Zugang zum Garten und Terrasse
- Maisonette-Wohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Kamin und ca. 56 m<sup>2</sup> großer Dachterrasse
- Erdgasheizung aus 2023
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Strom-, Wasser- und Elektroleitungen aus 1985
- zwei Einbauküchen und eine Kitchenette
- drei Tageslichtbäder (renovierungsbedürftig)
- zwei Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschlüssen
- drei abschließbare Kellerräume
- eingewachsener Garten
- große Garage mit elektronischem Rolltor
- zwei Außenstellplätze
- gepflasterter Hof

**VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach**

## 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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 210.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach**

## 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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