

Neu-Anspach – Anspach

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

VP azonosító: 25141051



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 164 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 361 m²

VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Áttekintés

VP azonosító	25141051
Hasznos lakótér	ca. 164 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1928
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	499.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 166 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	210.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
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



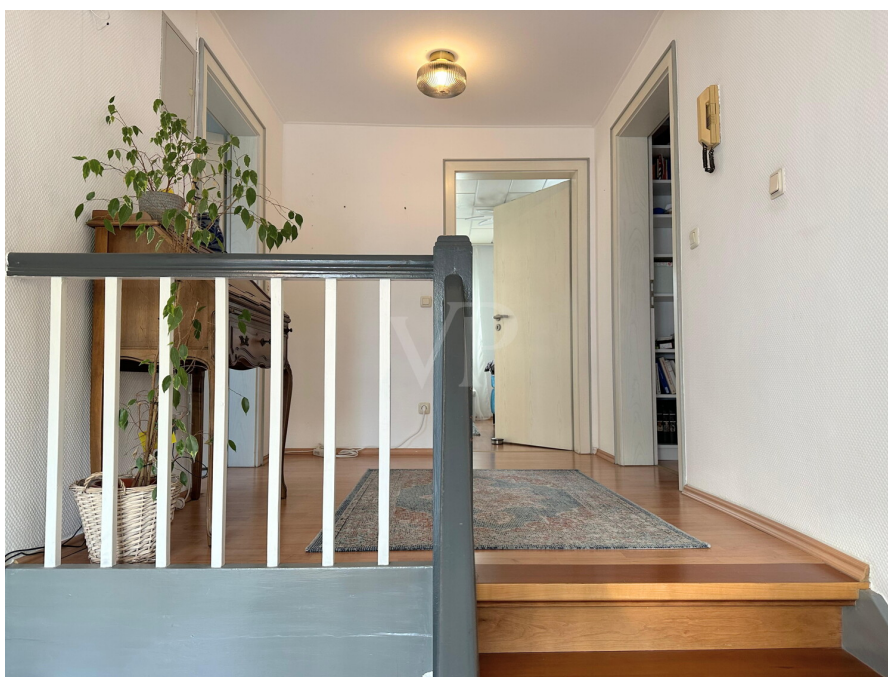
VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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



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



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
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

www.von-poll.com

VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Az ingatlan



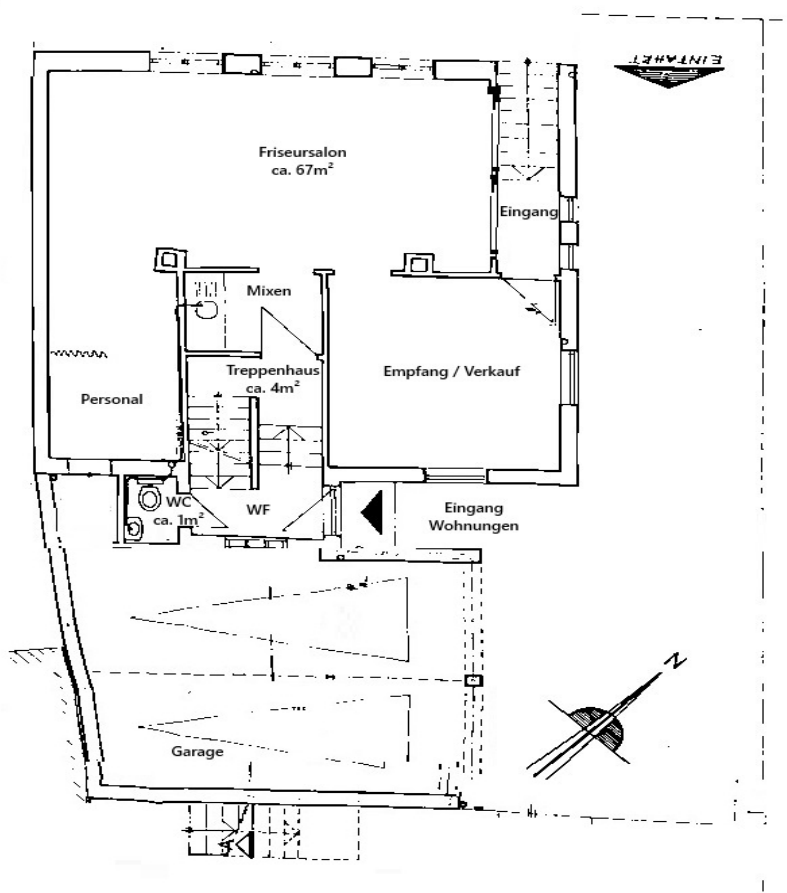
ImmoScout24 Gold Siegel



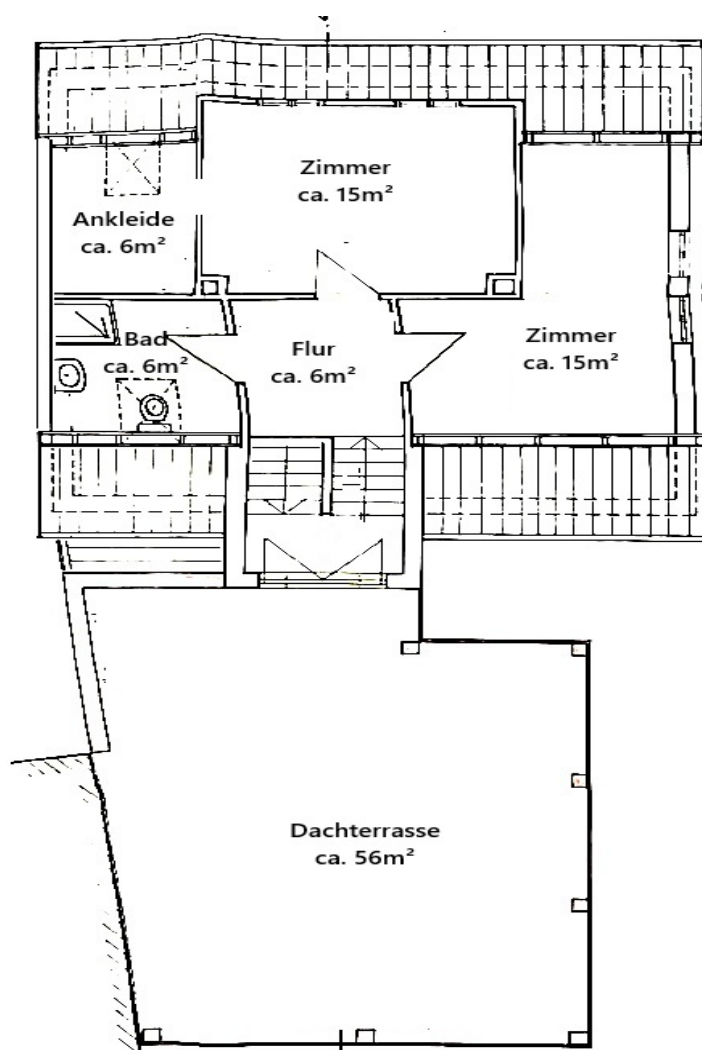
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

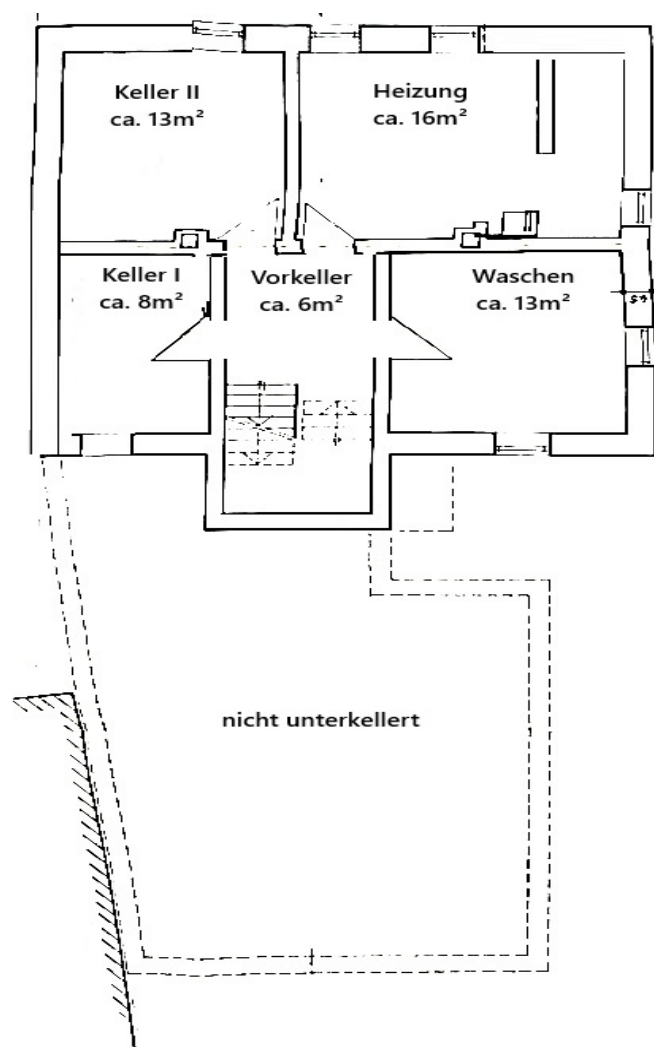
VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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 első 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 lehetőségével rendelkező tulajdonos-lakóról, ez az ingatlan változatos lehetőségeket kínál körülbelül 224 m² lakó- és üzlethelyiségben, amelyet praktikus mellékhelyiségek és tágas kültéri terek egészítenek ki. Jelenleg mindhárom egység – egy üzlethelyiség és két lakóegység – bérbe van adva. Az emelt földszinten található egy körülbelül 60 m²-es üzlethelyiség, amely évek óta jól bevált fodrászatként működik. A stílusosan kialakított szalon hívogató előtérrel és tágas fő helyiséggel fogadja ügyfeleit. A különálló személyzeti szoba beépített konyhasarokkal pihenőhelyet biztosít az alkalmazottak számára. Az első emeleten egy bájos, kétszobás apartman található, körülbelül 50 m²-es lakótérrel, nyitott terü nappali-étkezővel és konyhával. A nappali és a hálószoba világos laminált padlóval és padlófűtéssel van felszerelve. A csempezett, kádás fürdőszoba természetes fénnel rengeteg helyet kínál. A lakásból egy külső lépcső vezet egy gondozott, jól karbantartott, jól berendezhető és könnyen megközelíthető kertbe. A kert jelenleg a lakás bérlojének kizárólagos használatában van, és idilli menedéket nyújt a kapcsolódáshoz. Ez a tágas maisonette lakás, körülbelül 56 m²-es tetoteraszal, a felső és a tetotéri emeleten terül el, különösen kényelmes étletteret kínálva, körülbelül 110 m² lakótéren. A nyitott terü nappali és étkező kiváló minőségű cseresznyefa parketta padlóval, hangulatos kandallóval és három nagy ablakkal rendelkezik, amelyek természetes fénnel árasztják el a teret. A világos, jól felszerelt konyha praktikus kamrával bőséges tárolóhelyet és további helyet kínál egy kis étkezőnek. Egy tágas, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba teszi teljessé ezt a szintet. A tetotérben egy kényelmes hálószoba mellett, amelyhez gardrób tartozik, található egy másik, zuhanyzós és természetes fénnel ellátott fürdőszoba, valamint egy további, rugalmasan használható szoba. A tetotérben lévő magas térdfalnak és a praktikus beépített szekrényeknek köszönhetően bőséges tárolóhely és padlófelület áll rendelkezésre. Ezenkívül az emeleti ablakokat két évvel ezelőtt cserélték. A lakás fénypontja a nagy tetoterasz panorámás kilátással. Az ingatlanhoz tartozik egy közös használatú mosókonyha az alagsorban, egy kazánház új Viessmann fűtési rendszerrel, valamint minden lakáshoz saját tárolóhelyiség. A parkolást egy nagy, elektromos redonyos garázs és két további kültéri parkolóhely biztosítja. Összességében ez a vegyes funkciójú épület vonzó csomagként jelenik meg, különösen jelentős potenciállal rendelkező, stabil befektetésként.

VP azonosító: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Részletes felszereltség

- Wohn- und Geschäftshaus mit drei Einheiten (alle vermietet)
- Friseursalon mit ca. 60 m²
- Zweizimmerwohnung im Obergeschoss mit ca. 50 m² Wohnfläche, Fußbodenheizung, Zugang zum Garten und Terrasse
- Maisonette-Wohnung mit ca. 110 m² Wohnfläche, Kamin und ca. 56 m² 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 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: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 210.10 kwh/(m²*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 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: 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com