

Neu-Anspach – Anspach

## Panorámás kilátás, magánélet, idilli kert központi helyen: Családi ház vendégházzal és különálló apartmannal, dupla garázs, parkolóhely

VP azonosító: 25141067



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

VÉTELÁR: 875.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 262 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.043 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Áttekintés

VP azonosító	25141067
Hasznos lakótér	ca. 262 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	4
Építés éve	1987
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	875.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 63 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.05.2027
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	121.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1987



VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141067 - 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 mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Az első benyomás

Kivételes hangulatú, fantasztikus panorámás kilátással, gyönyörű kerttel és abszolút magánélettel rendelkező otthont keres Neu-Anspach szívében? Ez az egyedülálló ingatlan mindezeket a tulajdonságokat olyan módon ötvözi, amely ritkán található meg máshol. Kiváltságos elhelyezkedése és Bad Homburg, valamint Frankfurt közelsége különösen vonzó. A világos lakóterekből és teraszokról festői kilátás nyílik a parkosított kertre és az Anspach-völgyre. A modern vidéki stílusban tervezett elegáns családi ház 3-4 fős elszállásolására alkalmas, és egy szomszédos 2 szobás vendégház, valamint egy különálló 1 szobás apartman (a dupla garázs felett) egészíti ki. A tágas, nyitott alaprajz, a részben magas mennyezet és a számos ablak egyedülállóan szelletes lakókörnyezetet teremt. A főépületet 1987-ben egy korábbi pajtából alakították át és bővítették ki. A vendégházat és a garázsépületet 2001-ben építették hozzá. Az egész ingatlant 2010 és 2016 között modernizálták kiváló minőségű anyagok felhasználásával. További jelentős modernizációkra került sor 2021 után; a teljes listáért kérjük, tekintse meg a részletes specifikációkat. Mindhárom lakás azonnal beköltözhető, felújítást nem igényel. Az egész ingatlant folyamatosan karbantartották és szeretettel gondozták. Különleges jellemzői közé tartozik a több beépített konyha, exkluzív fürdoszoba, fehér tokos ablakok és bejárati ajtók, elektromos redonyok, padlófűtés, cseresznyefa parketta, természetes kőburkolat és még sok más. A nappali és étkező modern, hangulatos kandallóval és egy bájos kiugró ablakkal, étkezéssel büszkélkedhet – panorámás kilátással! A vendégház közvetlenül a főépület mellett található, és egy télikert köti össze. A dupla garázs feletti önálló apartman ideális szabadúszók, a párok vagy idősebb gyermekek számára, akik értékelik a saját, privát teret. Igazi fénypont a kivételesen szép és eldugott kert tóval és mesterséges patakkal. A magnóliák, pünkösdi rózsák, cseresznyefák és sok más növény változatos és színes látványt nyújt. Három tágas terasz és veranda kínál rengeteg teret a gyerekeknek a játékokra, a felnőtteknek pedig tökéletes környezetet a kikapcsolódásra, a szórakozásra és a kikapcsolódásra. Jöjjön el, és tekintse meg ezt az egyedülálló ingatlant személyesen! Várjuk hívását!

VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Részletes felszereltség

- 3 Einbauküchen
  - überwiegend Natursteinböden und Kirschbaumparkett im Haupthaus
  - Fußbodenheizung in Haupthaus und Einliegerapartment
  - neuwertiger Kaminofen im Haupthaus
  - bodentiefe Dusche im Haupthaus
  - abgesenkte Rund-Badewanne im Haupthaus
  - elektrische Rollläden bzw. Jalousien
  - 1-Zimmer-Einliegerapartment mit Tageslicht-Duschbad und Einbauschränk
  - 2-Zimmer-Gästehaus mit Tageslicht-Duschbad
  - Einbaumöbel in den Badezimmern
  - Ankleidemobiliar im Haupthaus
  - barrierefreier Zuweg
  - 2 Terrassen
  - Freisitz
  - Wintergarten
  - Einbruchsicherung des Haupthauses
  - SAT-Anlage und Glasfaser
  - 5.000l-Zisterne
  - umfangreiche Gartenbeleuchtung
  - Teich mit Bachlauf
  - Starkstromanschluss (z.B. zur Installation einer Gartensauna)
  - Gartenhaus mit Gartenküche
  - Gartengerätehaus inkl. der vorhandenen Gartengeräte und Gartenmöbel
  - 2 Waschmaschinen und 1 Trockner (alles Markengeräte) können verbleiben
  - Holzlager
  - Doppelgarage mit elektrischen Toren und Kontrollleuchten für den Öffnungszustand
- erfolgte Modernisierungen/Sanierungen:
- 2001: Anbau Gästehaus
  - 2001: Ausbau der Doppelgarage mit Einliegerapartment
  - 2010: Absicherung des Haupthauses mit Gittertüren, neue Haustür und Fenster + Einbau elektrischer Rollläden
  - 2010: neues Kirschbaumparkett in Haupt- und Gästehaus
  - 2010: Verlegung neuer Fliesen in Bad und Küche Haupthaus
  - 2010: Modernisierung beider Bäder im Haupthaus
  - 2010: Gartenanlage überarbeitet mit neuer Pflasterung, neuem Edelstahlhandlauf und Aufbau eines Holzlagers

- 2010/11: Renovierung des Einliegerapartments (Elektrik, Sprechanlage, Boden, Jalousie)
- 2011: Umbau des Obergeschosses im Garagengebäude zum Einliegerapartment
- 2011: Modernisierung der Elektrik im Haupthaus, Installation von Einbauleuchten
- 2011: Einbau der Landhausküche (Marke Nobilia) im Haupthaus
- 2011: Austausch Warmwasserspeicher (Heizungsanlage)
- 2011: Einbau elektrischer Rollläden
- 2013: Erneuerung des Haussockels + Außenanlage erneuert
- 2012-2015: neue (Sprossen)Fenster weitestgehend überall eingebaut, größtenteils mit Fliegengittern
- 2015: neue Haustür
- 2015: Anstrich des Dachholzes am Garagengebäude
- 2015: Erneuerung des Bades im Einliegerapartment
- 2015: Erneuerung der elektrischen Garagentore
- 2015: Erneuerung Ausdehnungsgefäß (Heizungsanlage)
- 2015: neue SAT-Anlage und Rauchmelder
- 2016: Einbau einer neuen Einbauküche im Einliegerapartment
- 2016: neuer Fassadenanstrich an Haupt- und Gästehaus + Anstrich des Dachholzes mit Wetterschutzfarbe
- 2021: neuer Brenner Gas-Hzg.
- 2023: neuer Kaminofen mit Befliesung, neue EBK Gästehaus, Renovierung Gästehaus
- 2024: Terrasse am Teich, Haupthaus: Putz an Sockel und Erker erneuert



VP azonosító: 25141067 - 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. Die meisten bekannten großen Supermarktketten sind vertreten und 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.

VP azonosító: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.5.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25141067 - 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 felelősségkizárásához*

---

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