

Neu-Anspach - Anspach

# Architektenhaus in top Lage mit Fernblick, Kamin, schönem Garten, Doppelgarage und Einliegerwohnung

VP azonosító: 26141011



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

VÉTELÁR: 995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 257 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.258 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26141011 - 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: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Áttekintés

VP azonosító	26141011
Hasznos lakótér	ca. 257 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1982
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	995.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 120 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	119.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.04.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Az ingatlan



KI-basiertes Bild

VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Az ingatlan



### Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

**T.: 06081 - 96 53 02 0**

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen  
hochtaunus@von-poll.com | [www.von-poll.com/hochtaunus](http://www.von-poll.com/hochtaunus)

VP azonosító: 26141011 - 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.

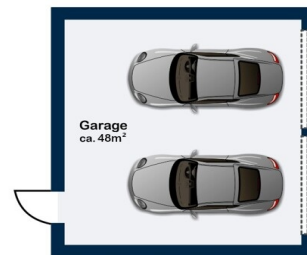
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

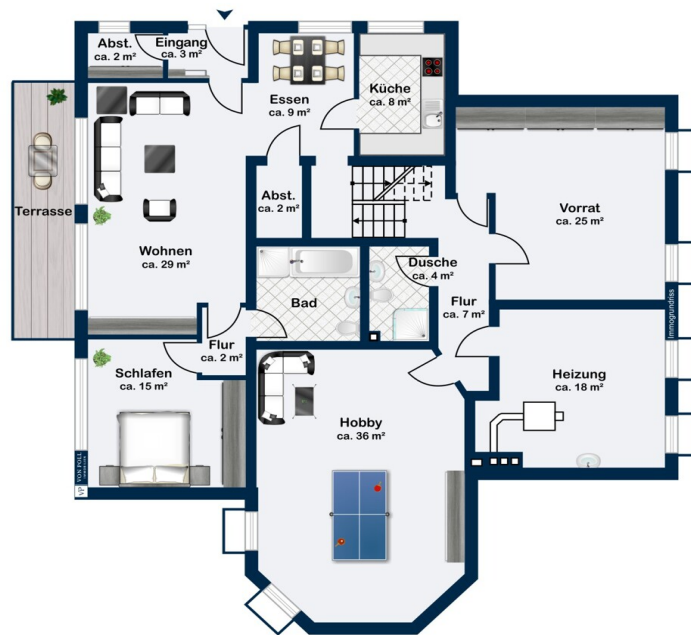
T.: 0800 - 333 33 09

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

VP azonosító: 26141011 - 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: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## **Az elso benyomás**

Willkommen in einem außergewöhnlichen Architektenhaus, das zeitloses Wohnambiente mit durchdachter Architektur verbindet und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Das massiv gebaute, am Feldrand gelegene Einfamilienhaus aus dem Jahr 1982 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.258 m<sup>2</sup> und bietet mit einer Wohnfläche von über 250 m<sup>2</sup> und einem familienfreundlichen Schnitt ausreichend Platz für individuelle Wohnideen und verschiedene Wohnkonzepte.

Die Immobilie überzeugt durch ihre ansprechende Architektur und hochwertige Ausstattung. Große Fensterflächen, teils bis in den Giebel reichend, sorgen für ein modernes, helles und offenes Wohnambiente. Die Holz-Doppelverglasung trägt zusätzlich zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei. Die Böden sind überwiegend mit Teppichboden ausgestattet und verleihen den einzelnen Zimmern einen gemütlichen Charakter.

Eine großzügige, gut geschnittene Küche mit integriertem Essbereich wird durch viel Fensterfläche lichtdurchflutet und erzeugt so eine helle, angenehme Atmosphäre.

Der weitläufige, repräsentative Wohn- und Essbereich beeindruckt mit seiner Deckenkonstruktion und den Fensterflächen bis in den Giebel. Ein zentral positionierter Kamin unterstreicht den Wohnkomfort und verleiht dem Raum ein opulentes Ambiente.

Im oberen Geschoss punktet ein separater Elternbereich mit Ankleide und Bad en Suite, der für ein hohes Maß an Privatsphäre sorgt.

Zwei weitere Schlafräume und ein Duschbad ergänzen diese Ebene.

Eine sich im Dachgeschoss befindende Galerieebene mit Blick in den Wohnbereich lässt sich vielseitig nutzen, etwa zum Arbeiten oder als Spielzone für Kinder.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die ca. 75 m<sup>2</sup> große, aktuell vermietete Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, separatem Gartenbereich und Terrasse, welche sowohl als eigenständige Wohneinheit als auch zur zusätzlichen Nutzung innerhalb der Familie ideal geeignet ist.

Eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für den Fuhrpark.

Der Außenbereich mit der großen, überdachten Terrasse, den gepflegten Wegen mit

**Holzbelag sowie dem Teich, ist anspruchsvoll angelegt und lädt zur Erholung im Grünen ein. Der idyllische Garten mit Bachlauf unterstreicht die wohltuende Atmosphäre. Die Feldrand- und Fernblicklage eröffnen darüber hinaus eindrucksvolle Blickachsen in die Taunusnatur. Beste Voraussetzung, um die Seele baumeln zu lassen und diese beeindruckende Outdoor-Area zu genießen.**

**Dieses architektonisch ansprechende Domizil bietet Ihnen ein ansprechendes Gesamtpaket mit gehobener Ausstattungsqualität an einem attraktiven Standort. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie!**

**VP azonosító: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## **Részletes felszereltség**

- **massiv gebautes Haus aus 1982**
- **außergewöhnliches Architektenhaus**
- **separater Elternbereich**
- **große Fensterflächen teilweise bis in den Giebel, Holz Doppelverglasung**
- **sehr großer repräsentativer Wohn-Essbereich mit Deckenhöhe bis in den Giebel**
- **Kamin**
- **Einbauküche mit Essbereich und 4 Fenster**
- **Bodenbeläge überwiegend Teppichboden**
- **3 Bäder**
- **2 Zimmer Einliegerwohnung mit Terrasse**
- **Gasheizung aus 2016**
- **sehr schön angelegter Garten mit Teich**
- **Doppelgarage und zwei Stellplätze**

**VP azonosító: 26141011 - 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 in ca. 10 Minuten 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 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: 26141011 - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26141011 - 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)**