

Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

In beliebter Wohnlage: Raumwunder für die Familie mit großem Wintergarten, EBK, Sauna u.v.m.

VP azonosító: 26141028b



VÉTELÁR: 850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 252 m² • SZOBÁK: 8.5 • FÖLDTERÜLET: 537 m²

VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

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

VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Áttekintés

VP azonosító	26141028b
Hasznos lakótér	ca. 252 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8.5
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1979
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	850.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 32 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.06.2036
Energiaforrás	Más futési lehetőség

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	73.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Az ingatlan

VON POLL
IMMOBILIEN

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 Hochttaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | www.von-poll.com/hochttaunus

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

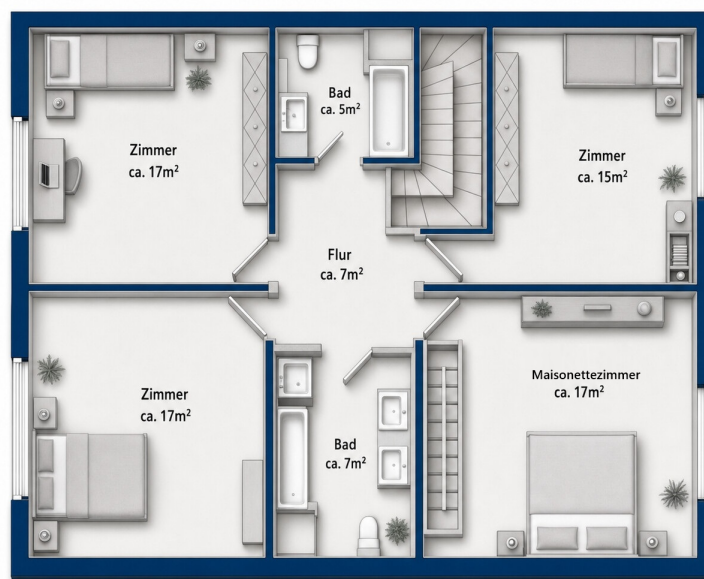
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

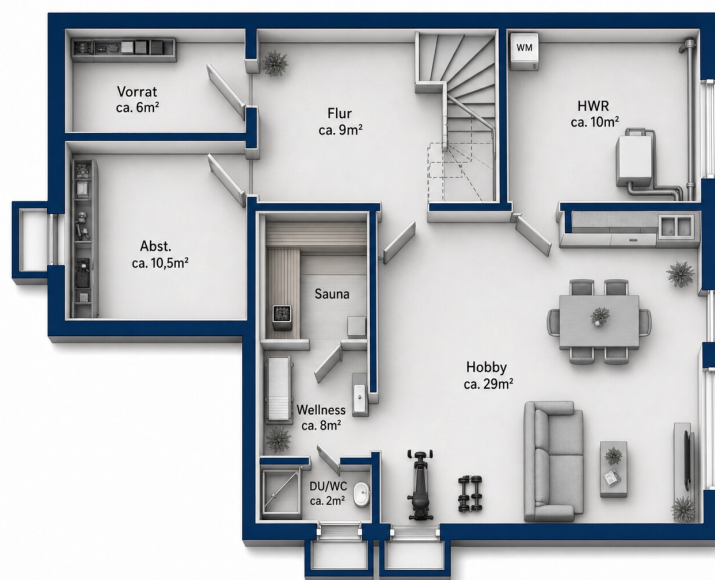
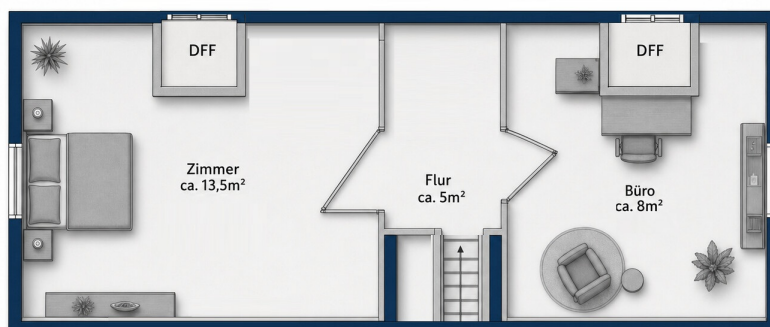
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Alaprajzok





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

VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Az also benyomás

Dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus vereint Raum, Wohnqualität und eine familienfreundliche Lage auf ideale Weise. Mit über 250 m² Wohnfläche, insgesamt 5 Schlafzimmern und 3 Bädern, bietet die Immobilie beste Voraussetzungen für große Familien oder die Kombination aus Wohnen mit Homeoffice.

Besonders überzeugend ist die zentrale und familienfreundliche Wohnlage in einer Sackgasse mit gepflegter Nachbarschaftsbebauung. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie der Bahnhof sind bequem zu Fuß erreichbar. Gerade Familien profitieren hier von kurzen Wegen und einem Alltag, der ohne ständige Fahrdienste auskommt.

Es erwartet Sie ein außergewöhnliches Zuhause: Im Zuge umfangreicher Modernisierungen wurde der Wohn- und Essbereich geöffnet und zu einem großzügigen Lebensmittelpunkt gestaltet. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und geht fließend in den beeindruckenden Wintergarten über.

Das Highlight der Immobilie ist zweifellos der rund 30 m² große Wintergarten, der in hochwertiger Zimmermannsarbeit errichtet wurde. Fußbodenheizung, automatische Beschattung, Smart-Home-Steuerung sowie hochwertige Verglasung schaffen einen ganzjährig nutzbaren Wohnraum mit herrlichem Blick in den Garten. Der Wintergarten erweitert den Wohn- und Essbereich auf elegante Weise und bildet das Herzstück des Hauses.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem modernen Stand. Umfangreiche Investitionen der vergangenen Jahre sorgen für ein zeitgemäßes und energieeffizientes Zuhause. Das Dach wurde vollständig erneuert und zusätzlich mit einer Zwischen- und Aufsparrendämmung versehen.

Eine Photovoltaikanlage, Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie eine intelligente Smart-Home-Technik mit Steuerung von Rollläden, Beleuchtung, Heizkörperthermostaten sowie Brand- und Wassermeldern unterstreichen den hohen technischen Standard. Die Haustür verfügt über eine komfortable Fingerprint-Zutrittskontrolle.

Im Hanggeschoss eröffnen auf ca. 35m² großzügige Hobby- und Gästebereiche zusätzliche Flexibilität. Ein modernisiertes Duschbad, ein geräumiger Gästebereich, hochwertige Vinyl-Designböden sowie eine Sauna schaffen ideale Voraussetzungen für flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Auch das ausgebaute Dachstudio überzeugt mit außergewöhnlicher Großzügigkeit. Der Maisonette-Charakter eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Elternbereich mit Schlafen / Ankleide, als Homeoffice oder ruhiger Rückzugsort.

Die Immobilie befindet sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand. Kinderbad und Elternbad im Obergeschoss sowie bei Bedarf Boden-/Wandbeläge in den Schlafräumen bieten den neuen Eigentümern noch die Möglichkeit, eigene Gestaltungswünsche zu verwirklichen.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch die Möglichkeit, auf Wunsch Teile des hochwertigen Mobiliars zu übernehmen. Die Übernahme von Einrichtungsgegenständen ist optional möglich.

Das optimal ausgenutzte Grundstück ist in mehrere Ebenen gegliedert und schafft unterschiedliche Aufenthaltsbereiche für jede Lebenssituation. Ob gemeinsames Essen mit Familie und Freunden auf der großzügigen Terrasse, entspannte Stunden im Jacuzzi, Spielmöglichkeiten für Kinder oder gemütliche Grillabende – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Ergänzt wird das Angebot durch Carport, zwei Garagen, weitere Stellplätze sowie praktische Nebenflächen wie Holzlager und Abstellbereiche.

Ein Haus, das heute bereits die Anforderungen von morgen erfüllt: großzügig, hochwertig modernisiert, energieeffizient und technisch bestens ausgestattet. Eine Immobilie, die Familien viel Raum zum Leben bietet und gleichzeitig durch ihre Lage sowie ihre Ausstattung langfristig überzeugt.

VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Részletes felszereltség

Sanierungen:

- 2025: Wintergarten in hochwertiger Ausführung inklusive Fußbodenheizung und Beschattungsanlage und Flachdachkonstruktion, neue Einbauküche, neues Gäste-WC mit Alubondplatten, neue Vinyl-Designböden in Erdgeschoss, Treppenhaus und Hanggeschoss, neues Duschbad im Souterrain, Maler- und Verputzarbeiten im Erdgeschoss, umfangreiche LED-Beleuchtung in Küche und Wintergarten
- 2023: Photovoltaikanlage
- 2020: neue Mauer und Terrasse
- 2019: neue Gasheizung
- 2018: neue Haustüranlage
- 2016: neuer Warmwasserspeicher
- 2015: neuer Dachbelag und neue Zwischensparren - und zusätzliche Aufsparrendämmung, neue Dachflächenfenster mit Rollläden inkl. Solarantrieb, neue Dachrinnen und Fallrohre aus Titan-Zinkblech, Schornsteinkopf verschiefert
- 2015: teilweise Fenster
- 2003: teilweise Fenster

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Smarthome-System für Licht und Rollläden (erweiterbar)
- Kaminofen im Wohnzimmer
- teilweise Dreifachverglasung, auch Dachfenster
- schöne moderne Einbauküche
- modernes Gäste WC
- erneuerte Buchenholz-Innentüren
- neues Duschbad im Hanggeschoss
- zwei weitere Tageslichtbäder im Obergeschoss (weitestgehend aus Baujahr)
- Hobbyraum mit Außentür und Tageslicht und erneuertem Vinyl-Designboden
- vernetzte Brandmeldeanlage
- automatische Ersatzstromversorgung durch die PV-Anlage
- Jacuzzi und Außendusche
- Sauna
- 250.000 er Internetleitung, Glasfaseranschluss ist beantragt
- Wallbox (durch PV-Anlage gespeist)
- 2 Garagen und Stellplatz
- 1 Durchgangs-Carport in Multivan-geeigneter Höhe

VP azonosító: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

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 in wenigen 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: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

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: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

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