

Grävenwiesbach

## Ampio terreno edificabile con edificio esistente e fienile a Grävenwiesbach

Codice oggetto: 25141020b



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

PREZZO D'ACQUISTO: 240.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.754 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

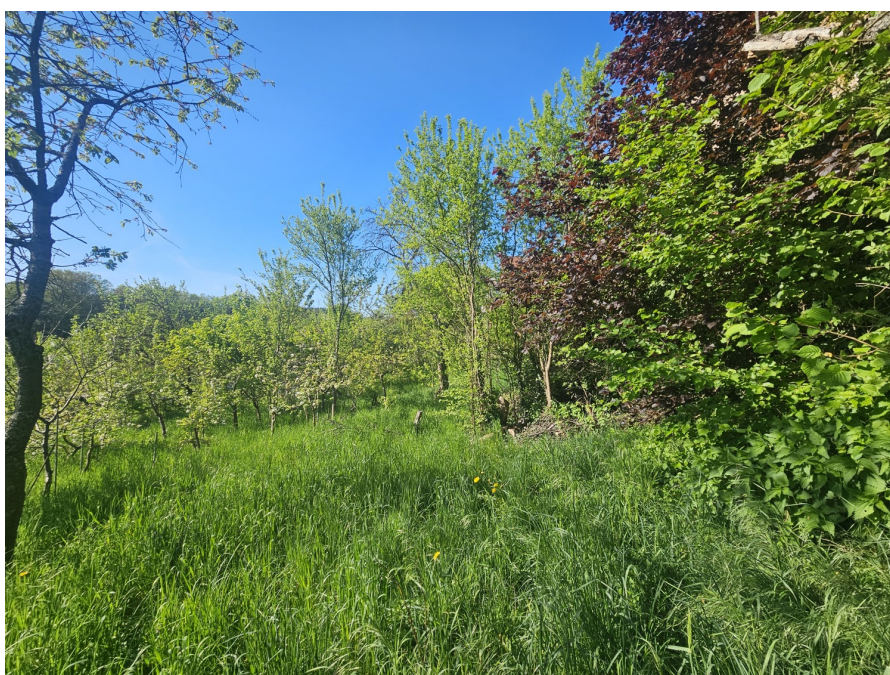
Codice oggetto: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## A colpo d'occhio

|                |           |                        |                                                                           |
|----------------|-----------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto | 25141020b | Prezzo d'acquisto      | 240.000 EUR                                                               |
|                |           | Tipo di oggetto        | Trama                                                                     |
|                |           | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                |           | Stato dell'immobile    | Smantellamento                                                            |

Codice oggetto: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Codice oggetto: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## Una prima impressione

La proprietà di circa 1.754 m<sup>2</sup> si trova alla periferia di Grävenwiesbach e, con le sue dimensioni e l'ampio giardino con numerosi alberi da frutto, offre un ambiente naturale. Da qui si può godere della vista sulla campagna circostante, mentre il sentiero sottostante offre accesso ai campi, ideale per rilassanti passeggiate e attività ricreative all'aperto. Nonostante l'ambiente rurale, Grävenwiesbach offre un comodo accesso alle infrastrutture. Una scuola elementare, negozi per le necessità quotidiane e i mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili, permettendo di godere sia della pace e della tranquillità che della vicinanza alle città vicine. La proprietà comprende un antico edificio e un fienile molto grande, la cui costruzione originale risale al 1930 circa. Secondo le informazioni fornite, l'edificio originale fu costruito intorno al 1841 e ampliato nel 1880. Sono documentati i lavori di ristrutturazione della proprietà del 1960, 1962 e 1967. Si consiglia la demolizione. In alternativa, si consiglia una ristrutturazione completa. Il fienile della proprietà è di particolare interesse per artigiani o costruttori creativi. Offre un grande potenziale per una possibile conversione o può continuare a essere utilizzato per attività artigianali. Le sue condizioni strutturali e il grado di utilizzabilità futura sono sconosciuti. In linea di principio, si applicano le normative edilizie circostanti ai sensi dell'art. 34 del Codice Edilizio Federale Tedesco (BauGB). Non esiste un piano regolatore per l'area. La costruzione di abitazioni plurifamiliari o progetti edilizi simili di grandi dimensioni richiede una richiesta preliminare di permesso di costruire all'autorità edilizia locale. L'immobile offre quindi diverse possibilità, sia per i proprietari che desiderano realizzare la propria visione, sia per gli sviluppatori e gli investitori che riconoscono e desiderano sfruttare il potenziale di questa zona. Cercate un immobile con vista sulla campagna? Allora siamo lieti di presentarvi questa spaziosa area.

Codice oggetto: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## Dettagli dei servizi

- Baugrundstück mit großem Obstbaumgarten hinter der Bestandsimmobilie
- Garten vor dem Haus
- große Scheune ggfs. Ausbaupotenzial
- Hof

Altbestand, Abrissimmobilie:

- Bauernhaus aus ca.1841, erste Umbau-Arbeiten ab 1960
- Nachtspeicheröfen
- Holzfenster mit Rollläden
- große Räumlichkeiten
- fast überall Holzverschalung an Decken und Wänden
- ein Badezimmer
- ein Balkon

Codice oggetto: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## Tutto sulla posizione

Leben wie im Urlaub - das können Sie im schönen Grävenwiesbach!

Wer Ruhe und Natur liebt, jedoch auch die Nähe zur Großstadt nicht missen möchte, der ist hier richtig. Inmitten einer malerischen Hügellandschaft gelegen, finden hier sowohl Familien mit Kindern, als auch jüngere oder ältere Paare ihren idealen Rückzugsort.

Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Grävenwiesbach selbst (Lebensmittel- und Getränkemarkt, Metzgerei, Bäckerei im Lebensmittelgeschäft, Apotheke, Blumenladen, etc.).

Auch die Kulinarik mit guter deutscher, italienischer und indischer Küche kommt hier nicht zu kurz.

Des Weiteren sind Banken und eine Postagenturen in Grävenwiesbach vertreten. Die im Umkreis von 10-20 Fahrminuten gelegenen Städte Usingen, Weilmünster, Weilburg und Neu-Anspach bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Grundschule und Kindergarten befinden sich direkt im Ort und sind zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich z.B. in Usingen, Neu-Anspach und Weilmünster.

In ca. 30km gelangen Sie nach Wetzlar und in ca. 40km erreichen Sie Limburg - mit dem Anschluss auf die A3.

Über die Bundesstraße 456 benötigen Sie ca. 20 Minuten bis nach Weilburg, die Kreisstadt Bad Homburg v.d.H. erreichen Sie mit dem PKW in knapp einer halben Stunde.

Der Bahnhof (Taunusbahn) mit Park&Ride-Parkplatz befindet sich im Zentrum der Großgemeinde Grävenwiesbach und stellt eine Direktverbindung des ÖPNV nach Frankfurt am Main dar. Zudem gibt es Busverbindungen über Weilrod und Schmitten nach Oberursel und Bad Homburg.

Die A5 und A661 sind jeweils ca. 25km entfernt. Zum Frankfurter-Airport und zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main benötigt man mit dem PKW nur ca. 45 Minuten.

Codice oggetto: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 25141020b - 61279 Grävenwiesbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen  
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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