

Grävenwiesbach

Casa di famiglia perfettamente tenuta in una posizione popolare con molto spazio su 3 livelli, giardino e garage

Codice oggetto: 25141053



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 348 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 810 m²

Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

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

Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141053
Superficie netta	ca. 348 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 122 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	93.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	26.10.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

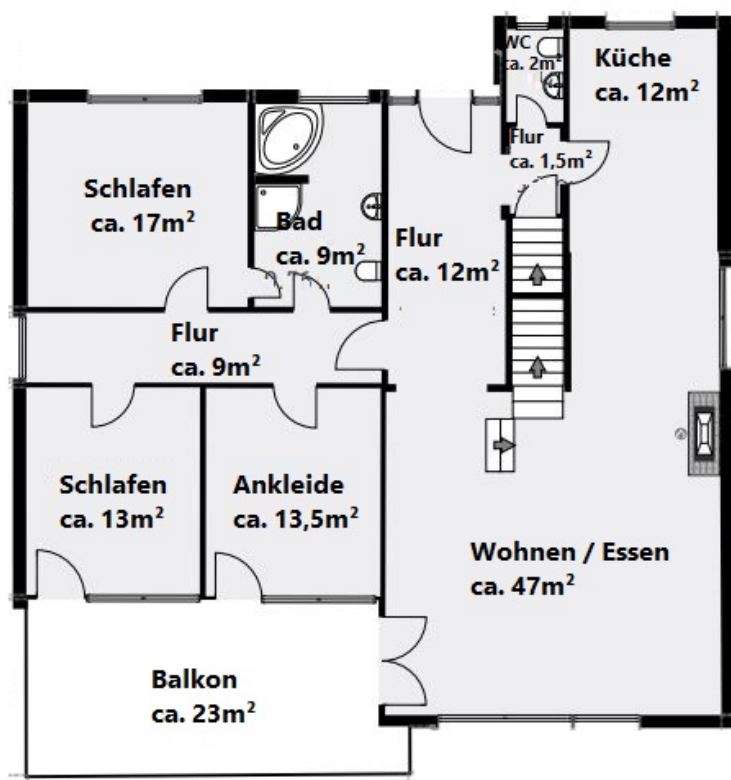
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

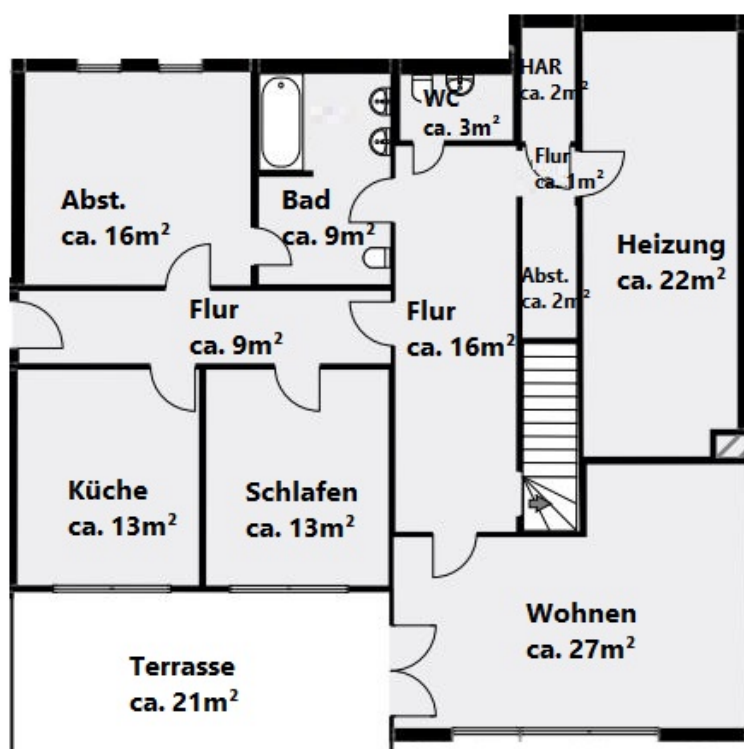
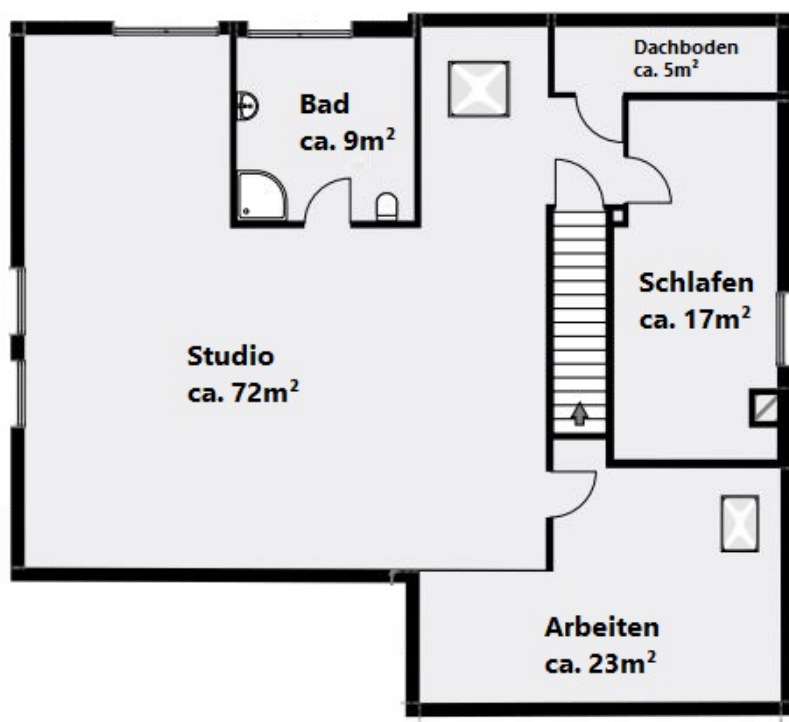
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Una prima impressione

In una ricercata zona residenziale di Grävenwiesbach, con servizi raggiungibili a piedi, presentiamo questa casa ben tenuta ed eccezionalmente versatile, che colpisce per la sua spaziosità, le sue dotazioni e la sua flessibilità. Con circa 348 m² di superficie abitabile distribuiti su tre livelli, la casa offre una varietà di possibilità: ideale per una famiglia numerosa, come residenza multigenerazionale o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Costruita originariamente nel 1974, la proprietà è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione dal 2007 al 2021. Tra queste, l'installazione di un impianto fotovoltaico da 24 kWp con accumulo e di pannelli solari termici aggiuntivi. Una panoramica dettagliata delle ristrutturazioni è disponibile nel capitolato d'oneri. La casa si presenta quindi in condizioni di ristrutturazione e offre le condizioni ideali per un'abitazione raffinata e confortevole. La disposizione interna comprende un totale di otto locali ben proporzionati, tra cui sei camere da letto e tre bagni. Il piano terra e il piano superiore sono particolarmente luminosi e accoglienti. Anche l'ingresso al piano terra vi accoglie con un'atmosfera luminosa e spaziosa. Al piano terra si trova un'ampia zona giorno open space con camino e accesso alla terrazza soleggiata, una moderna cucina attrezzata e pavimenti in pietra naturale e legno di alta qualità. Le camere da letto e il bagno padronale sono accessibili tramite un corridoio separato, creando un'area privata tutt'intorno. Una luminosa scala in rovere massello conduce al piano superiore, attualmente adibito a spaziosa zona relax e hobby con un pavimento in pietra naturale di alta qualità. Qui si trovano anche un'altra camera e un moderno bagno con doccia. Il piano giardino offre ulteriori spazi abitativi con pavimenti in pietra naturale e laminato. Anche qui un camino offre un calore accogliente e un'atmosfera accogliente. Grazie a un ingresso separato, queste stanze potrebbero essere utilizzate anche come appartamento indipendente. La casa vanta anche caratteristiche tecniche di rilievo: sette telecamere sparse per la proprietà consentono di monitorarla da remoto. L'intero edificio è cablato e tutte le stanze sono dotate di tapparelle elettriche. Oltre al giardino a bassa manutenzione sul terreno di 810 m², sia al piano terra che al piano giardino si trovano due terrazze, perfette per godersi il tempo all'aperto. Un ampio garage doppio con portone sezionale elettrico, fossa di ispezione e pavimento in resina epossidica completa l'offerta. Questa casa offre ampi spazi, tecnologie moderne e finiture di alta qualità: ideale per famiglie, famiglie con più generazioni o chiunque desideri combinare perfettamente vita e lavoro. Grazie a interventi di ammodernamento completi e a un approvvigionamento energetico sostenibile, l'immobile è in ottime condizioni e pronto per il futuro. Ti interessa? Allora non vediamo l'ora di ricevere la tua richiesta.

Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Dettagli dei servizi

- moderne Einbauküche im Erdgeschoss
- Kamin im Wohnzimmer im Erdgeschoss und im Wohnzimmer im Gartengeschoss
- massive Eichenholztreppe ins Dachgeschoss
- überall Netzwerkkabel
- 7 Kameras rund ums Haus
- elektrische Rollläden im gesamten Haus
- 2-fach verglaste Kunststofffenster aus 2010
- 24kWp PVA mit Speicher und Solarthermie
- Nachtspeicheröfen (durch PVA mit Speicher gespeist)
- Natursteinböden und Holzparkett in den Wohnräumen im Erd- und Dachgeschoss
- Natursteinböden und Laminat in den Wohnräumen im Gartengeschoss
- XXL-Freizeit- und Hobbybereich im ausgebauten Dachgeschoss
- Markise an der Terrasse im Erdgeschoss
- große Doppelgarage mit elektr. Sektionaltor und Grube
- Epoxidharzböden auf der Terrasse im Gartengeschoss und in der Garage
- schmiedeeisernes Gartentor

Modernisierungen:

2021: Decke und Boden in der Garage erneuert (Epoxidharzboden)

2020: Zaun und Terrasse neu; Außenzapfstellen und Regenrinnen

2019: PVA mit Speicher, auch Elektroleitungen neu

2018: neuer Kamin im Erdgeschoss

2010: Kernsanierung inkl. Wasserleitungen, Böden, Küche u. Fenster

- neue Haustür

2007: Ausbau DG inkl. Dämmung

Codice oggetto: 25141053 - 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, Bäckereien, Apotheke, Blumenladen, etc.). Die im Umkreis von 10-15 Fahrminuten gelegenen Städte Usingen, Weilmünster und Neu-Anspach bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

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

In ca. 20km gelangen Sie nach Wetzlar, in ca. 30km nach Limburg.

Die Bundesstraße 456 führt durch den Ort, die nächsten Autobahnanschlüsse sind die A5 (ca. 25km) sowie die A661 (ca. 28km).

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 ist ca. 25km entfernt, die A661 ca. 30km. Zum Rhein-Main-Airport und zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main benötigt man mit dem PKW nur ca. 45 Minuten.

Codice oggetto: 25141053 - 61279 Grävenwiesbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 93.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25141053 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com