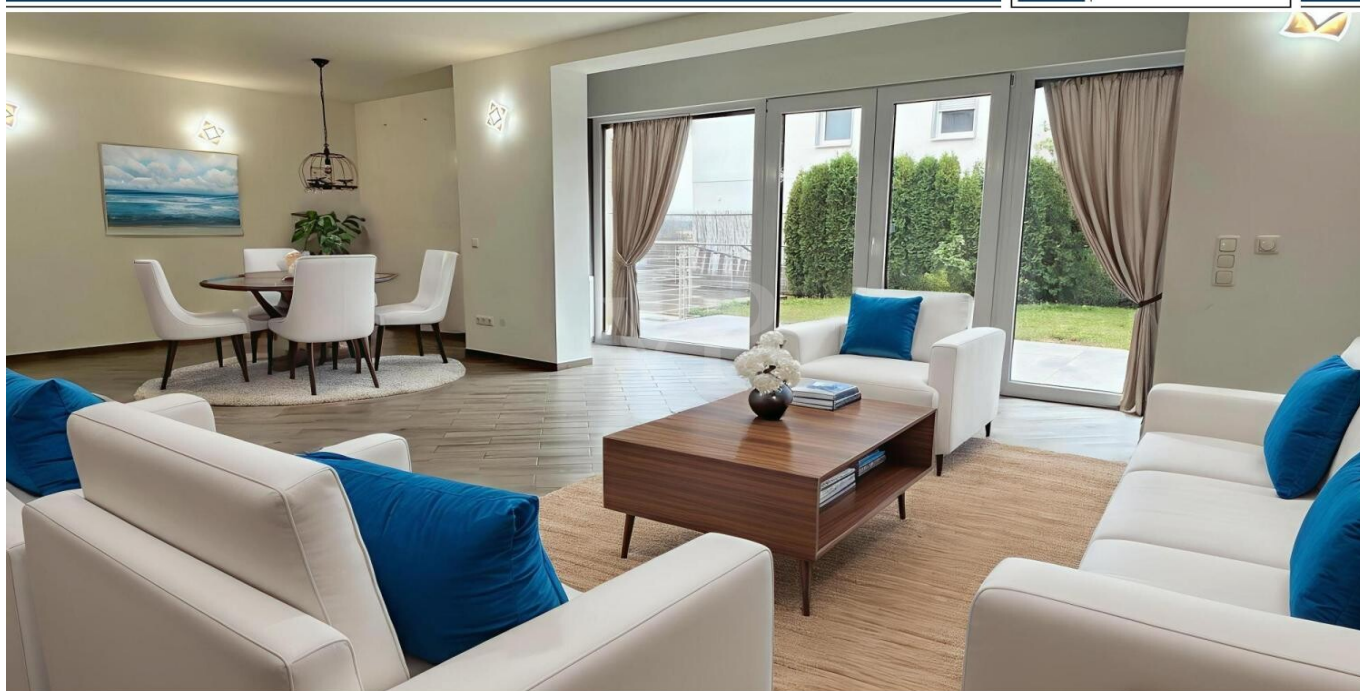


Neu-Anspach – Rod am Berg

Appartamento duplex XXL in una splendida posizione ai margini di un campo con zona giorno separata, garage doppio e giardino

Codice oggetto: 25141025a



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m² • VANI: 6

Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

- 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: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141025a
Superficie netta	ca. 212 m²
DISPONIBILE DAL	13.11.2025
Piano	2
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 27 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Pellet
Certificazione energetica valido fino a	11.05.2035
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	97.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La proprietà



Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La proprietà



Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La proprietà



Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La proprietà



Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La proprietà



Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La proprietà



Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La proprietà



Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La proprietà



Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La proprietà



Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La proprietà



Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La proprietà



Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La proprietà



Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La proprietà



Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

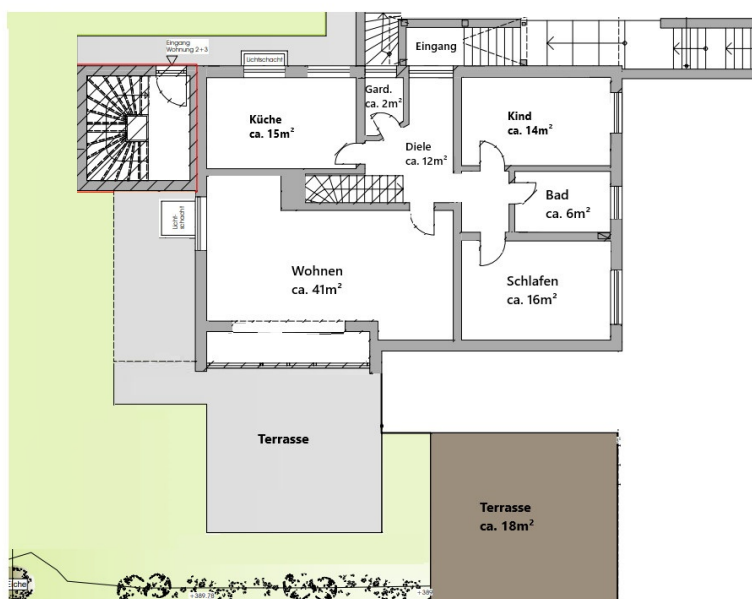
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

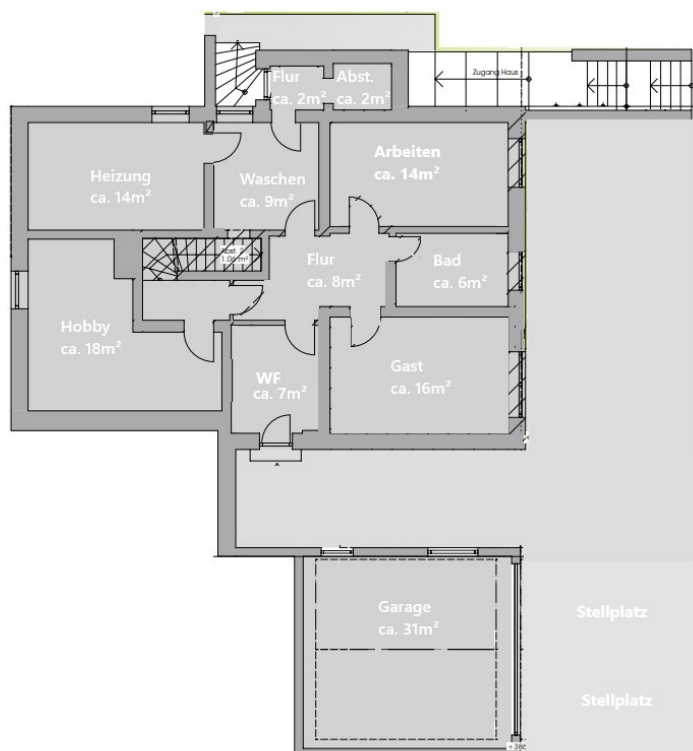
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

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: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Una prima impressione

Questo eccezionale appartamento duplex, di circa 210 metri quadrati di superficie abitabile, gode di una splendida vista panoramica. Si compone di un piano terra con tre locali, un luminoso bagno con doccia, una cucina e accesso al giardino e alle terrazze, nonché di un piano interrato con due soleggiati soggiorni/camere da letto, un moderno bagno con vasca e un'ampia sala hobby. Entrambi i piani hanno ingressi separati. Situata ai margini di un campo, alla fine di una strada senza uscita, la proprietà offre non solo pace e tranquillità in mezzo alla natura, ma anche un ambiente residenziale protetto caratterizzato da edifici adiacenti attraenti e ben curati. Originariamente costruita come casa unifamiliare, questa proprietà è stata completamente ristrutturata e dotata di finiture di alta qualità tra il 2010 e il 2012. Due anni fa, l'edificio è stato ampliato in una struttura di tre unità con l'aggiunta di due appartamenti indipendenti. Gli interni dell'appartamento colpiscono per il design armonioso e le finiture esclusive, come l'intonaco Velluto alle pareti, che conferiscono alla casa un'atmosfera elegante e senza tempo. La cucina abitabile di alta qualità in stile italiano è un pezzo unico, realizzato su misura con elettrodomestici di marca e un tocco di classe. Il cuore dell'appartamento è l'ampio soggiorno e sala da pranzo con accesso diretto all'idilliaco spazio esterno. Un'ampia finestra panoramica e le finestre a tutta altezza garantiscono molta luce naturale e offrono una vista sul verde circostante. Eleganti piastrelle effetto legno conferiscono all'intero piano un tocco di stile. Due spaziose camere da letto offrono ampi spazi e vantano una vista mozzafiato sulla campagna del Taunus. Un moderno bagno con doccia e doppio lavabo, nonché un guardaroba che può essere convertito in un ulteriore bagno per gli ospiti grazie agli allacciamenti idrici esistenti, completano questo piano. Le due zone giorno/notte al piano inferiore, con un moderno bagno con vasca e luce naturale, e un angolo cottura, consentono una disposizione flessibile degli spazi, sia come ulteriore spazio abitativo per una famiglia che come appartamento separato e indipendente con ingresso indipendente. È ideale anche per figli più grandi che desiderano il proprio spazio, liberi professionisti, famiglie multigenerazionali, ragazze alla pari o ospiti. Inoltre, questo piano comprende una sala hobby di circa 18 m², inclusa nella superficie abitabile indicata. Un moderno impianto di riscaldamento a pellet, combinato con l'energia solare termica e l'isolamento della facciata, garantisce un approvvigionamento termico sostenibile e bassi costi di gestione. L'immobile ha una superficie di circa 860 m², di cui questa unità residenziale detiene una quota di comproprietà di 334/1000. I diritti di proprietà esclusiva per l'unità offerta includono due terrazze, un patio coperto, un'area giardino, un ampio garage doppio con porta elettrica e due posti auto antistanti. L'area giardino superiore con i suoi alberi secolari è disponibile anche per uso condominiale. Situata in una splendida posizione ai margini di un campo, questa proprietà colpisce per i

suoi esterni esteticamente gradevoli, la splendida vista panoramica e le sue condizioni di alta qualità, pronte per essere abitate: una casa davvero armoniosa e un'opportunità unica per coloro che apprezzano lo stile, la qualità della vita e la sostenibilità.

Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Dettagli dei servizi

- Wohnung über zwei Geschosse in Dreiparteienhaus
- Kernsanierung zwischen 2010-2012 (inklusive Austausch aller Wasser- und Stromleitungen)
- Zweifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Dreifach verglastes Terrassentürelement im Wohnbereich mit elektrischen Rollläden (per App steuerbar)
- Pelletheizung aus 2022
- Zwei Solarthermie-Paneele für Warmwasser
- Neues Flachdach durch Aufstockung der anderen Wohnungen
- Glasfaseranschluss
- LAN-Verkabelung
- SAT.-Anschluss
- WEG-Teilung
- ELW mit separatem Eingang
- Vier Schlafzimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Garten und den Terrassen
- Maßangefertigte italienische gemauerte Einbauküche mit neuen Markengeräten
- Tageslicht-Duschbad mit großem Doppelwaschtisch, WC und Bidet
- Tageslicht-Wannenbad
- hochwertig verputzte Wände in Velluto-Spachteltechnik
- Fliesen in Holzoptik
- Einbaugarderobe (rückbaubar zum Gäste-WC)
- Zwei Terrassen
- Voll eingezäuntes Grundstück
- Geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor, Starkstrom- und Wasseranschluss
- Zwei Außenstellplätze
- Mülltonnengarage

Modernisierungsmaßnahmen:

2023:

- Neuer Außenschornstein aus Edelstahl
- Türen im Erdgeschoss
- Neue Wandanstriche
- Haustür
- Erneuerung des Terrassenbelages
- Treppenaufgang (solarbeleuchtet) zum Haus (Travertin aus Tivoli und Granit sowie neues Edelstahlgeländer)

2022:

- Pelletheizung und zwei Solarthermie-Paneele
- Regenfallrohre aus Kupfer
- Neues Flachdach (durch Aufstockung)
- Dreifach verglaste Fensterfront im Wohnzimmer
- Neuer Stromverteilerkasten

2018:

- Duschbad im Hochparterre

2016:

- Terrassenbelag über der Garage mit Edelstahlgeländer

2014:

- Renovierung im Untergeschoss

2013:

- Neues Wannenbad

2012:

- Fassade neu verputzt und gedämmt

2010:

- Drainage

2010-2012:

- Kernsanierung

Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Tutto sulla posizione

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 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 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.

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.

Codice oggetto: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 97.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

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: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

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