

Neu-Anspach – Anspach

Vista panoramica, privacy, giardino idilliaco in  
posizione centrale: casa indipendente con  
dependance e appartamento separato, garage  
doppio, posto auto

Codice oggetto: 25141067



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

PREZZO D'ACQUISTO: 875.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 262 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.043 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25141067                             |
| Superficie netta    | ca. 262 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 4                                    |
| Anno di costruzione | 1987                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                   |                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 875.000 EUR                                                               |
| Casa                              | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile               | completamente ristrutturato                                               |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                  | ca. 63 m²                                                                 |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 121.60 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.05.2027  | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1987                                |

Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Una prima impressione

Cercate una casa dal fascino eccezionale, con una fantastica vista panoramica, un bellissimo giardino e privacy assoluta, proprio nel cuore di Neu-Anspach? Questa proprietà unica combina tutte queste caratteristiche in un modo che raramente si trova altrove. La sua posizione privilegiata e la vicinanza a Bad Homburg e Francoforte sono particolarmente attraenti. Dagli spazi abitativi e dalle terrazze inondati di luce, si può godere di una vista perfetta sul giardino simile a un parco e sulla valle di Anspach. Progettata in uno stile rustico contemporaneo, questa elegante casa indipendente può ospitare 3-4 persone ed è completata da una dependance di due locali e da un monolocale separato (sopra il garage doppio). Un'ampia planimetria open space, soffitti parzialmente alti e numerose finestre creano un ambiente abitativo unico e arioso. La casa principale è stata ampiamente ristrutturata e ampliata da un ex fienile nel 1987. La dependance e il garage sono stati aggiunti nel 2001. L'intera proprietà è stata modernizzata tra il 2010 e il 2016 con materiali di alta qualità. Ulteriori importanti ammodernamenti sono stati effettuati dopo il 2021; si prega di fare riferimento alle specifiche dettagliate per un elenco completo. Tutte e tre le unità sono pronte per essere abitate immediatamente e non richiedono ristrutturazioni. L'intera proprietà è stata costantemente mantenuta e curata con amore. Le caratteristiche speciali includono diverse cucine componibili, bagni esclusivi, finestre a battente e porte d'ingresso bianche, tapparelle elettriche, riscaldamento a pavimento, pavimenti in parquet di ciliegio, pavimenti in pietra naturale e altro ancora. La zona giorno e pranzo vanta un moderno e accogliente camino e un'incantevole vetrata con zona pranzo, con vista panoramica! La dependance si trova direttamente adiacente alla casa principale ed è collegata tramite una veranda. L'appartamento indipendente sopra il garage doppio è ideale per freelance, ragazze alla pari o ragazzi più grandi che apprezzano il proprio spazio privato. Un vero punto forte è il giardino eccezionalmente bello e appartato con laghetto e ruscello artificiale. Magnolie, peonie, ciliegi e molte altre piante creano un ambiente variegato e colorato. Tre ampie terrazze e patii offrono ai bambini ampio spazio per giocare e agli adulti l'ambiente perfetto per rilassarsi, divertirsi e distendersi. Venite a vedere di persona questa proprietà unica. Non vediamo l'ora di contattarvi!

Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Dettagli dei servizi

- 3 Einbauküchen
  - überwiegend Natursteinböden und Kirschbaumparkett im Haupthaus
  - Fußbodenheizung in Haupthaus und Einliegerapartment
  - neuwertiger Kaminofen im Haupthaus
  - bodentiefe Dusche im Haupthaus
  - abgesenkte Rund-Badewanne im Haupthaus
  - elektrische Rollläden bzw. Jalousien
  - 1-Zimmer-Einliegerapartment mit Tageslicht-Duschbad und Einbauschränk
  - 2-Zimmer-Gästehaus mit Tageslicht-Duschbad
  - Einbaumöbel in den Badezimmern
  - Ankleidemobiliar im Haupthaus
  - barrierefreier Zuweg
  - 2 Terrassen
  - Freisitz
  - Wintergarten
  - Einbruchsicherung des Haupthauses
  - SAT-Anlage und Glasfaser
  - 5.000l-Zisterne
  - umfangreiche Gartenbeleuchtung
  - Teich mit Bachlauf
  - Starkstromanschluss (z.B. zur Installation einer Gartensauna)
  - Gartenhaus mit Gartenküche
  - Gartengerätehaus inkl. der vorhandenen Gartengeräte und Gartenmöbel
  - 2 Waschmaschinen und 1 Trockner (alles Markengeräte) können verbleiben
  - Holzlager
  - Doppelgarage mit elektrischen Toren und Kontrollleuchten für den Öffnungszustand
- erfolgte Modernisierungen/Sanierungen:
- 2001: Anbau Gästehaus
  - 2001: Ausbau der Doppelgarage mit Einliegerapartment
  - 2010: Absicherung des Haupthauses mit Gittertüren, neue Haustür und Fenster + Einbau elektrischer Rollläden
  - 2010: neues Kirschbaumparkett in Haupt- und Gästehaus
  - 2010: Verlegung neuer Fliesen in Bad und Küche Haupthaus
  - 2010: Modernisierung beider Bäder im Haupthaus
  - 2010: Gartenanlage überarbeitet mit neuer Pflasterung, neuem Edelstahlhandlauf und Aufbau eines Holzlagers

- 2010/11: Renovierung des Einliegerapartments (Elektrik, Sprechanlage, Boden, Jalousie)
- 2011: Umbau des Obergeschosses im Garagengebäude zum Einliegerapartment
- 2011: Modernisierung der Elektrik im Haupthaus, Installation von Einbauleuchten
- 2011: Einbau der Landhausküche (Marke Nobilia) im Haupthaus
- 2011: Austausch Warmwasserspeicher (Heizungsanlage)
- 2011: Einbau elektrischer Rollläden
- 2013: Erneuerung des Haussockels + Außenanlage erneuert
- 2012-2015: neue (Sprossen)Fenster weitestgehend überall eingebaut, größtenteils mit Fliegengittern
- 2015: neue Haustür
- 2015: Anstrich des Dachholzes am Garagengebäude
- 2015: Erneuerung des Bades im Einliegerapartment
- 2015: Erneuerung der elektrischen Garagentore
- 2015: Erneuerung Ausdehnungsgefäß (Heizungsanlage)
- 2015: neue SAT-Anlage und Rauchmelder
- 2016: Einbau einer neuen Einbauküche im Einliegerapartment
- 2016: neuer Fassadenanstrich an Haupt- und Gästehaus + Anstrich des Dachholzes mit Wetterschutzfarbe
- 2021: neuer Brenner Gas-Hzg.
- 2023: neuer Kaminofen mit Befliesung, neue EBK Gästehaus, Renovierung Gästehaus
- 2024: Terrasse am Teich, Haupthaus: Putz an Sockel und Erker erneuert

Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## 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. Die meisten bekannten großen Supermarktketten sind vertreten und 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.

Codice oggetto: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.5.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25141067 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## 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)