

Neu-Anspach - Anspach

# Traumhafte Naturblicklage - Repräsentative Architektur - Gartenparadies - Einliegerwohnug

*Codice oggetto: 26141011a*



**PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 257 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.258 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

- 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: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26141011a
Superficie netta	ca. 257 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>119.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>15.04.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1982</b>

Codice oggetto: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La proprietà



Codice oggetto: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## La proprietà



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

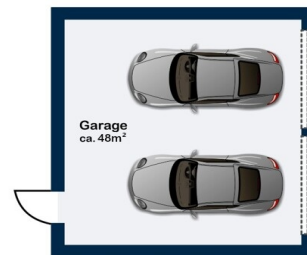
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

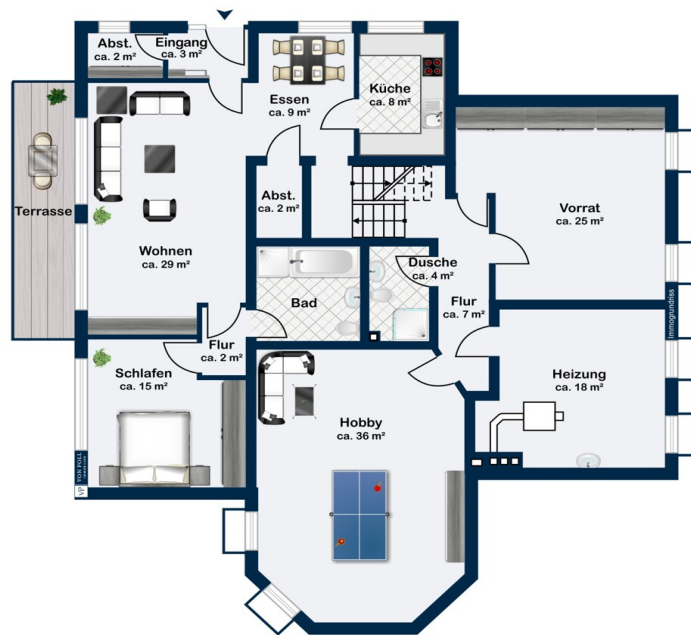
**T.: 0800 - 333 33 09**

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

Codice oggetto: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach

## 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: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## **Una prima impressione**

**Ihr neues Leben – mitten in der Natur:**

**Auf rund 257 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 1.258 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Feldrandlage verbinden sich Architektur, Natur und Lebensqualität zu einem Angebot, das in dieser Form selten ist.**

**Lebendige Architektur mit Charakter:**

**Das massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1982 empfängt Sie mit einem Wohn- und Essbereich, der seinesgleichen sucht: Deckenhohe Fenster, ein imposanter Kamin und eine offene Galerie im Dachgeschoss schaffen ein Raumgefühl, das kein Neubau so einfach repliziert. Ob Familienabend am Kamin, Homeoffice in der Galerie oder ausgedehnte Frühstücke auf der überdachten Terrasse – dieses Haus lädt zum facettenreichen Wohnen ein.**

**Platz für die Familie:**

**Vier Schlafzimmer, drei Bäder, ein großzügiger Elternbereich mit Ankleide und eigenem Bad en Suite im Obergeschoss – hier hat jedes Familienmitglied seinen Freiraum. Die Galerie unter dem Giebel bietet sich ideal als ruhiger Arbeitsbereich, Spielzimmer oder Hobbyraum an.**

**Im Kellergeschoss befinden sich ein Hauswirtschaftsraum und weitere Nutzräumlichkeiten, welche das Raumangebot abrunden.**

**Die Einliegerwohnung:**

**Direkt im Haus befindet sich eine vollständig separate 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup>, eigenem Eingang, eigener Terrasse und Gartenbereich – aktuell vermietet. Eine ideale Lösung für Eltern, Au-pairs oder als Kapitalanlage.**

**Der Garten – eine Welt für sich:**

**Was dieses Grundstück wirklich besonders macht, ist nicht nur seine Größe – es ist sein Charakter: Ein angelegter Bachlauf durchzieht das Grundstück, ein kleiner Teich lädt zur Beobachtung ein, schattige Wege führen durch gepflegte Grünflächen, und die überdachte Terrasse bietet den perfekten Platz für viele schöne Stunden im Freien. Dazu: freier Blick über Felder und Wiesen.**

**Energieeffizienz:**

**Das Haus verfügt über eine 2016 eingebaute Gasheizung ( Energieklasse D ). Für Käufer bietet sich hier ein klares Potenzial zur förderfähigen energetischen Aufrüstung; um damit langfristig Kosten zu sparen und energieeffizient zu sein.**

**Überzeugen Sie sich selbst von der Charakteristik dieser Immobilie in einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.**

**Codice oggetto: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## **Dettagli dei servizi**

- **massiv gebautes Haus aus 1982**
- **außergewöhnliches Architektenhaus**
- **separater Elternbereich**
- **große Fensterflächen teilweise bis in den Giebel, Holz Doppelverglasung**
- **sehr großer repräsentativer Wohn-Essbereich mit Deckenhöhe bis in den Giebel**
- **Kamin**
- **Einbauküche mit Essbereich und 4 Fenster**
- **Bodenbeläge überwiegend Teppichboden**
- **3 Bäder**
- **2 Zimmer Einliegerwohnung mit Terrasse**
- **Gasheizung aus 2016**
- **sehr schön angelegter Garten mit Teich**
- **Doppelgarage und zwei Stellplätze**

**Codice oggetto: 26141011a - 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. Ein kleines Einkaufcenter ist fußläufig in ca. 10 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.**

**Codice oggetto: 26141011a - 61267 Neu-Anspach - Anspach**

## **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 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.

**Codice oggetto: 26141011a - 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)**