

Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

In beliebter Wohnlage: Raumwunder für die Familie mit großem Wintergarten, EBK, Sauna u.v.m.

Codice oggetto: 26141028b



PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 252 m² • VANI: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 537 m²

Codice oggetto: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

- **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: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26141028b
Superficie netta	ca. 252 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8.5
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 32 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	09.06.2036
Fonte di alimentazione	Alternativo

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	73.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

La proprietà

VON POLL
IMMOBILIEN

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 Hochtunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | www.von-poll.com/hochtaunus

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

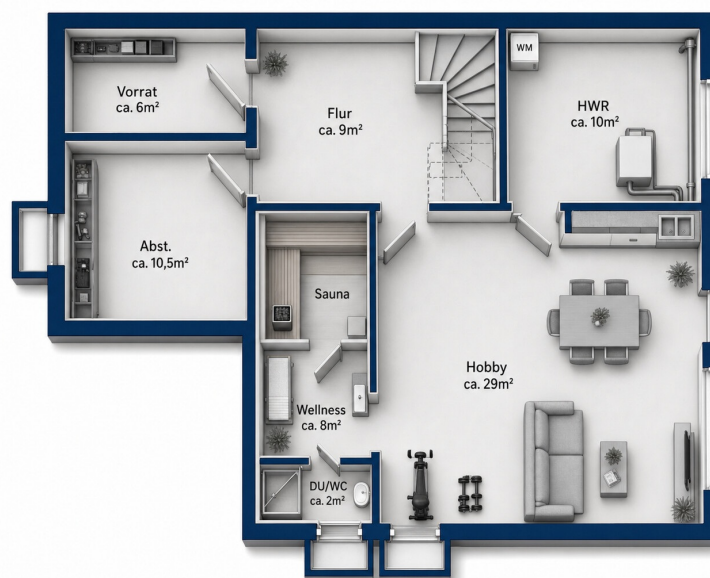
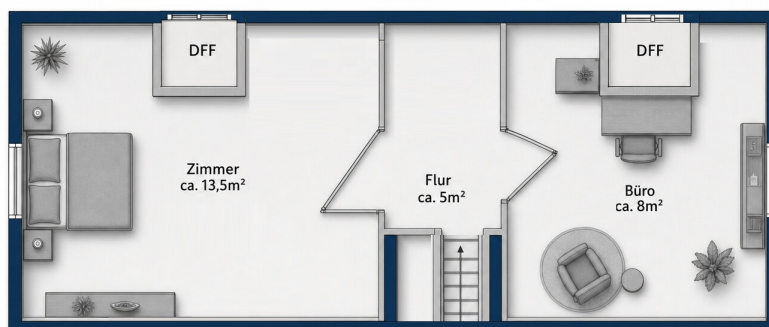
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

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: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Una prima impressione

Dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus vereint Raum, Wohnqualität und eine familienfreundliche Lage auf ideale Weise. Mit über 250 m² Wohnfläche, insgesamt 5 Schlafzimmern und 3 Bädern, bietet die Immobilie beste Voraussetzungen für große Familien oder die Kombination aus Wohnen mit Homeoffice.

Besonders überzeugend ist die zentrale und familienfreundliche Wohnlage in einer Sackgasse mit gepflegter Nachbarschaftsbebauung. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie der Bahnhof sind bequem zu Fuß erreichbar. Gerade Familien profitieren hier von kurzen Wegen und einem Alltag, der ohne ständige Fahrdienste auskommt.

Es erwartet Sie ein außergewöhnliches Zuhause: Im Zuge umfangreicher Modernisierungen wurde der Wohn- und Essbereich geöffnet und zu einem großzügigen Lebensmittelpunkt gestaltet. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und geht fließend in den beeindruckenden Wintergarten über.

Das Highlight der Immobilie ist zweifellos der rund 30 m² große Wintergarten, der in hochwertiger Zimmermannsarbeit errichtet wurde. Fußbodenheizung, automatische Beschattung, Smart-Home-Steuerung sowie hochwertige Verglasung schaffen einen ganzjährig nutzbaren Wohnraum mit herrlichem Blick in den Garten. Der Wintergarten erweitert den Wohn- und Essbereich auf elegante Weise und bildet das Herzstück des Hauses.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem modernen Stand. Umfangreiche Investitionen der vergangenen Jahre sorgen für ein zeitgemäßes und energieeffizientes Zuhause. Das Dach wurde vollständig erneuert und zusätzlich mit einer Zwischen- und Aufsparrendämmung versehen.

Eine Photovoltaikanlage, Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie eine intelligente Smart-Home-Technik mit Steuerung von Rollläden, Beleuchtung, Heizkörperthermostaten sowie Brand- und Wassermeldern unterstreichen den hohen technischen Standard. Die Haustür verfügt über eine komfortable Fingerprint-Zutrittskontrolle.

Im Hanggeschoss eröffnen auf ca. 35m² großzügige Hobby- und Gästebereiche zusätzliche Flexibilität. Ein modernisiertes Duschbad, ein geräumiger Gästebereich, hochwertige Vinyl-Designböden sowie eine Sauna schaffen ideale Voraussetzungen für flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Auch das ausgebaute Dachstudio überzeugt mit außergewöhnlicher Großzügigkeit. Der Maisonette-Charakter eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Elternbereich mit Schlafen / Ankleide, als Homeoffice oder ruhiger Rückzugsort.

Die Immobilie befindet sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand. Kinderbad und Elternbad im Obergeschoss sowie bei Bedarf Boden-/Wandbeläge in den Schlafräumen bieten den neuen Eigentümern noch die Möglichkeit, eigene Gestaltungswünsche zu verwirklichen.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch die Möglichkeit, auf Wunsch Teile des hochwertigen Mobiliars zu übernehmen. Die Übernahme von Einrichtungsgegenständen ist optional möglich.

Das optimal ausgenutzte Grundstück ist in mehrere Ebenen gegliedert und schafft unterschiedliche Aufenthaltsbereiche für jede Lebenssituation. Ob gemeinsames Essen mit Familie und Freunden auf der großzügigen Terrasse, entspannte Stunden im Jacuzzi, Spielmöglichkeiten für Kinder oder gemütliche Grillabende – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Ergänzt wird das Angebot durch Carport, zwei Garagen, weitere Stellplätze sowie praktische Nebenflächen wie Holzlager und Abstellbereiche.

Ein Haus, das heute bereits die Anforderungen von morgen erfüllt: großzügig, hochwertig modernisiert, energieeffizient und technisch bestens ausgestattet. Eine Immobilie, die Familien viel Raum zum Leben bietet und gleichzeitig durch ihre Lage sowie ihre Ausstattung langfristig überzeugt.

Codice oggetto: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

Dettagli dei servizi

Sanierungen:

- 2025: Wintergarten in hochwertiger Ausführung inklusive Fußbodenheizung und Beschattungsanlage und Flachdachkonstruktion, neue Einbauküche, neues Gäste-WC mit Alubondplatten, neue Vinyl-Designböden in Erdgeschoss, Treppenhaus und Hanggeschoss, neues Duschbad im Souterrain, Maler- und Verputzarbeiten im Erdgeschoss, umfangreiche LED-Beleuchtung in Küche und Wintergarten
- 2023: Photovoltaikanlage
- 2020: neue Mauer und Terrasse
- 2019: neue Gasheizung
- 2018: neue Haustüranlage
- 2016: neuer Warmwasserspeicher
- 2015: neuer Dachbelag und neue Zwischensparren - und zusätzliche Aufsparrendämmung, neue Dachflächenfenster mit Rollläden inkl. Solarantrieb, neue Dachrinnen und Fallrohre aus Titan-Zinkblech, Schornsteinkopf verschiefert
- 2015: teilweise Fenster
- 2003: teilweise Fenster

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Smarthome-System für Licht und Rollläden (erweiterbar)
- Kaminofen im Wohnzimmer
- teilweise Dreifachverglasung, auch Dachfenster
- schöne moderne Einbauküche
- modernes Gäste WC
- erneuerte Buchenholz-Innentüren
- neues Duschbad im Hanggeschoss
- zwei weitere Tageslichtbäder im Obergeschoss (weitestgehend aus Baujahr)
- Hobbyraum mit Außentür und Tageslicht und erneuertem Vinyl-Designboden
- vernetzte Brandmeldeanlage
- automatische Ersatzstromversorgung durch die PV-Anlage
- Jacuzzi und Außendusche
- Sauna
- 250.000 er Internetleitung, Glasfaseranschluss ist beantragt
- Wallbox (durch PV-Anlage gespeist)
- 2 Garagen und Stellplatz
- 1 Durchgangs-Carport in Multivan-geeigneter Höhe

Codice oggetto: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

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 wenigen 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: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26141028b - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

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