

Neu-Anspach - Hausen-Arnstach

# Bestlage am Feldrand: Hochwertig ausgestattetes A+ Einfamilienhaus inkl. EBK, Sauna, Garage & Stpl.

Número da propriedade: 26141008



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

PREÇO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • ÁREA: ca. 232,39 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 525 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	26141008	Preço de compra	1.290.000 EUR
Área	ca. 232,39 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 99 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2002	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	17.02.2036	Consumo final de energia	14.50 kWh/m²a
Aquecimento	Elétrico	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnstach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnstach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



## Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

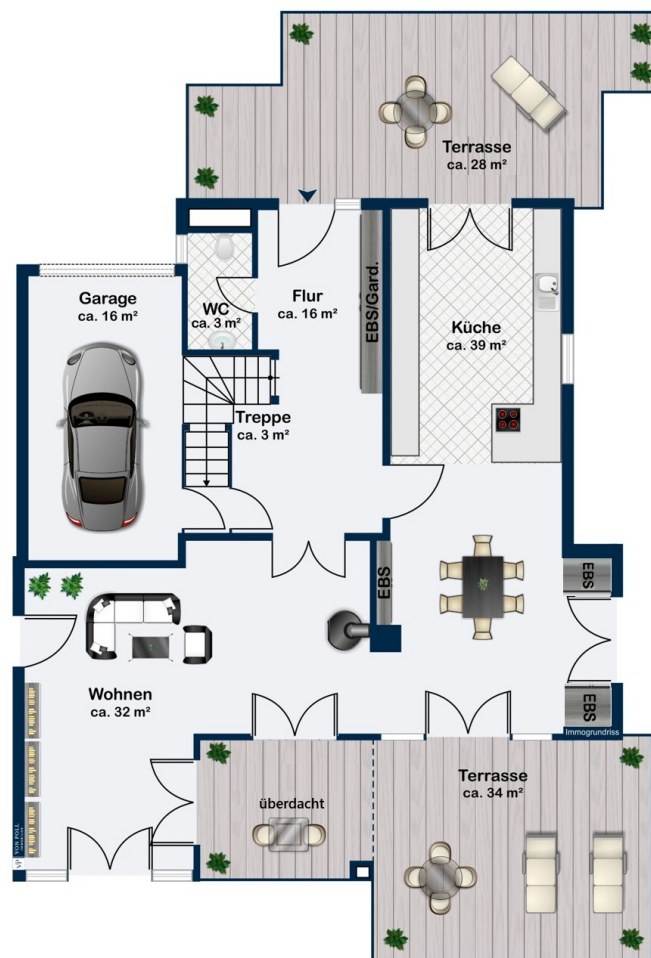
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06081 - 96 53 02 0

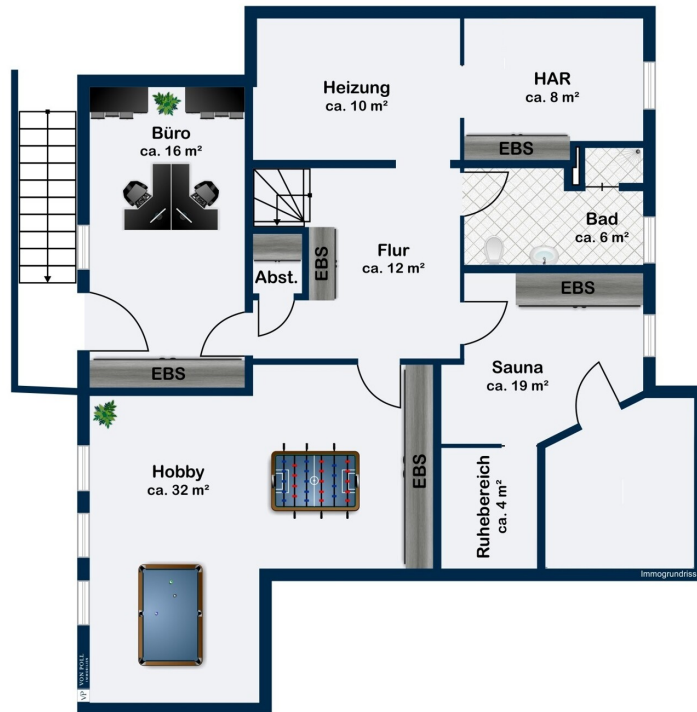
Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen  
[hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com) | [www.von-poll.com/hochtaunus](http://www.von-poll.com/hochtaunus)

Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach**

## Uma primeira impressão

**Exklusives Architektenhaus in idyllischer Feldrandlage mit beeindruckendem Taunusblick. Wohnen auf höchstem Niveau – stilvoll, sicher und zukunftsorientiert**

**In einer der begehrtesten Wohnlagen von Neu-Anspach, eingebettet in die sanften Hügel des Taunus, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus als wahres Juwel für anspruchsvolle Käufer. Der schöne Fernblick, die ruhige Umgebung und die gleichzeitig fußläufig erreichbare Infrastruktur vereinen auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort.**

**Die Immobilie wurde im Jahr 2020 vollständig neu auf einem bestehenden Kellergeschoss aus 2002 errichtet. Entstanden ist ein architektonisch durchdachtes Zuhause mit lichtdurchfluteten Räumen, klaren Linien und einer Ausstattung auf höchstem Niveau. Eine moderne Wärmepumpe sorgt für nachhaltige Energieeffizienz und unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter dieser Immobilie.**

**Bereits das repräsentative Entrée mit maßgefertigter Garderobe vermittelt stilvolle Großzügigkeit. Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit elegantem Kaminofen. Großzügige Fensterfronten öffnen den Raum zur sonnigen Süd-West-Terrasse und geben den Blick auf die malerische Taunuslandschaft frei – ein Ort, an dem jeder Abend zum Erlebnis wird.**

**Die exklusive, in Weiß gehaltene Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Eine separate Frühstücksterrasse in Ost-Ausrichtung lädt dazu ein, den Tag mit den ersten Sonnenstrahlen zu beginnen.**

**Das Obergeschoss überzeugt mit drei vielseitig nutzbaren Zimmern sowie zwei eleganten Tageslichtbädern. Ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – hier finden Sie Raum für individuelle Lebenskonzepte. Ein zusätzlicher Dachboden bietet praktische Abstellmöglichkeiten.**

**Das ausgebauten Kellergeschoss erweitert den Wohnkomfort erheblich: Eine großzügige Sauna schafft einen privaten Wellnessbereich, während ein separater, wohnlich gestalteter Bereich mit eigenem Zugang und Bad ideale Voraussetzungen für Homeoffice, Gäste oder eine Einliegerlösung bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch funktionale Wirtschafts- und Abstellräume.**

**Das liebevoll angelegte, vollständig eingewachsene Grundstück bietet ein Höchstmaß an**

**Privatsphäre. Hochwertige Bepflanzung, ein Gartenhaus sowie eine aufwendig gestaltete Terrassenlandschaft schaffen ein idyllisches Refugium im Grünen. Direkt vor der Haustür beginnen attraktive Wanderwege – Natur, Ruhe und Erholung inklusive.**

**Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit ist die Immobilie mit einer modernen Alarmanlage sowie einem umfassenden Smart-Home-System ausgestattet. Beleuchtung, Heizung und Sicherheitsfunktionen lassen sich komfortabel und effizient steuern – für ein zeitgemäßes Wohnerlebnis auf höchstem Niveau.**

**Dieses Anwesen richtet sich an Menschen mit einem ausgeprägten Anspruch an Qualität, Ästhetik und Lebensqualität. Ob Familie oder Paar – hier erwartet Sie ein Zuhause, das in jeder Hinsicht überzeugt.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche, bezugsfertige Immobilie persönlich. Ein Haus, das Maßstäbe setzt – und seinesgleichen sucht.**

**Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach**

## **Detalhes do equipamento**

- Fussbodenheizung EG & OG
- eingebaute Lichtspots
- weiße Einbauküche mit Marken-Geräten
- eingebaute Garderobe, div. Einbauschränke
- Kaminofen
- Bad mit Regendusche
- eingebaute Sauna für 6 Personen mit Wellnessbereich
- Fliesen & Vinylparkett
- Elektrische Jalousien, Rollläden
- teilweise Insektenschutzgitter an den Fenstern
- Badezimmer mit hochwertigen Unterschränken
- Alarmanlage
- Serverschrank
- Smart-Home-System (für Rollläden, Beleuchtung, Heizung, Alarmanlage)
- Garage
- Garten-/Gerätehaus
- elektrische Markise
- Briefkasten/Paketanlage

Weitere Maßnahmen wurde im Zuge des Wiederaufbaues Ende 2021 vorgenommen:

**Untergeschoss:**

- Generell neue Böden, Tapeten und Anstriche für Wände und Decken
- mit Trockenbau wurden einige Bereiche optimiert- neue Fenster
- 5 Einbaumöbel
- Fußbodenheizung- neue Sanitäranlagen
- Eine neue Außentür mit Außentreppe- neue Lichtschächte außen
- neue Sauna
- Umrüstung von Gas auf Wärmepumpe
- Solaranlage für Warmwasser

**Außenanlage:**

- Garten wurde komplett neu angelegt (Pflanzen, Zäune, Wege, Gartenhaus, Mülltonnenanlage, Post- und Paketstation)
- Bewässerungsanlage installiert, die mit der Regenwasserzisterne verbunden ist

**Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnstach**

## **Outras informações**

**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.

Número da propriedade: 26141008 - 61267 Neu-Anspach - Hausen-Arnsbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carola Öhl

---

**Kreuzgasse 22, 61250 Usingen**  
**Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0**  
**E-Mail: hochtaunus@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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