

Neu-Anspach – Anspach

# Familienparadies in Neu-Anspach: Schöner Garten, zwei Carports und vielen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 24141018b



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

**KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 550 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141018b
Wohnfläche	ca. 217 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4.5
Badezimmer	3
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	798.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.07.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



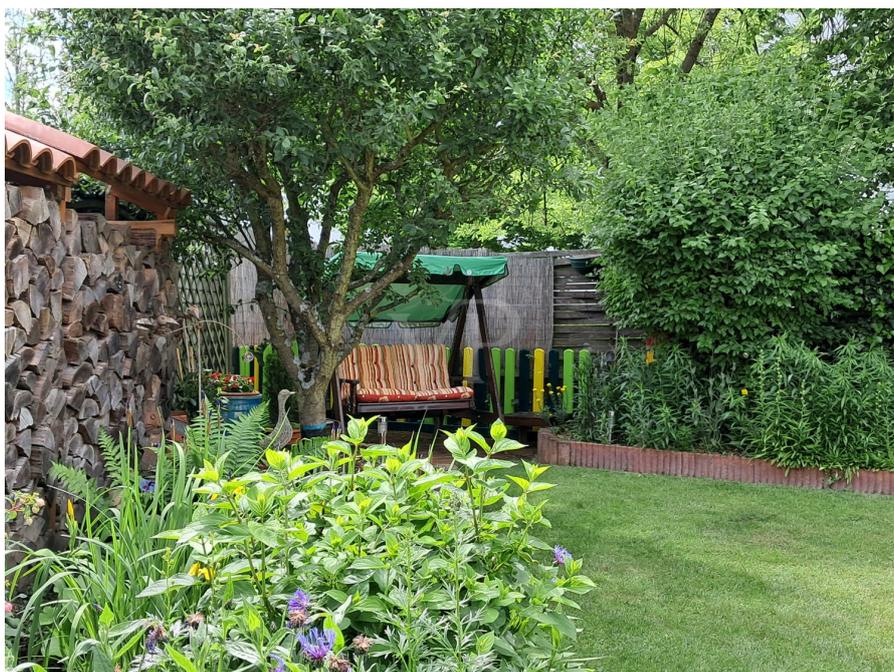
Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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

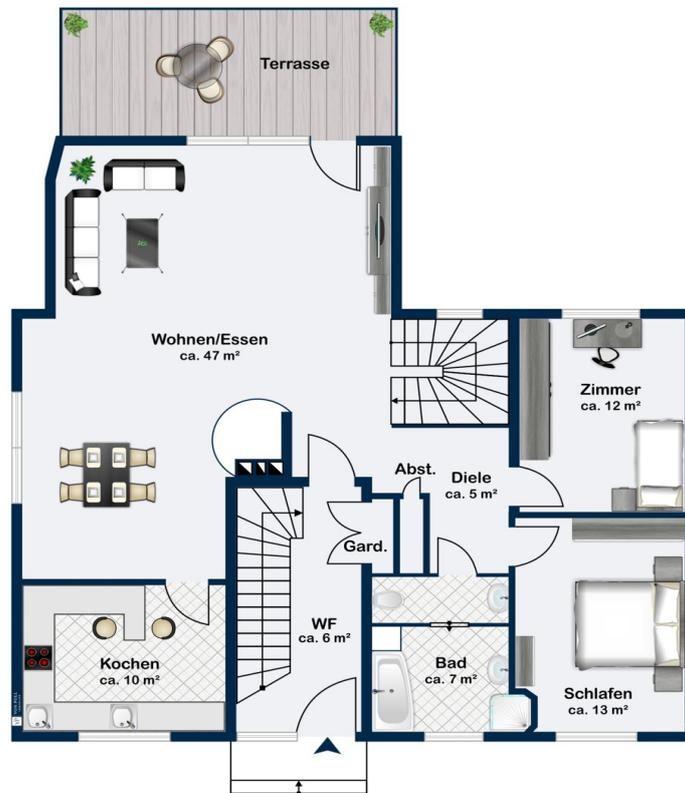
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

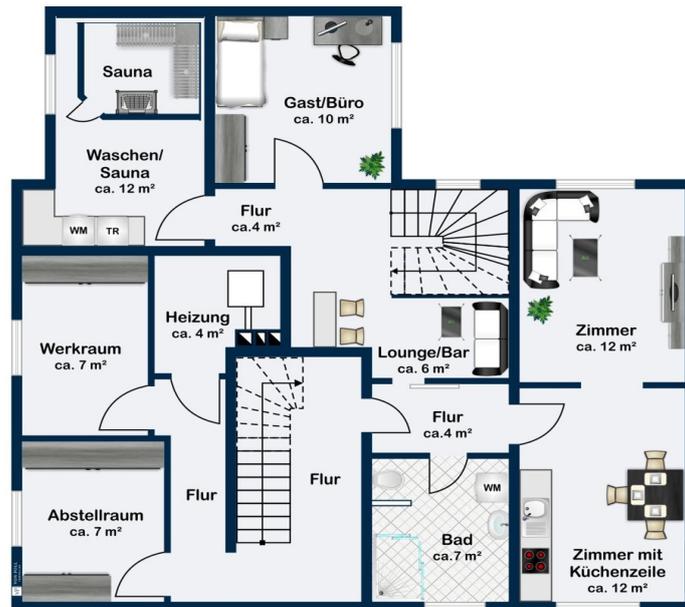
T.: 0800 - 333 33 09

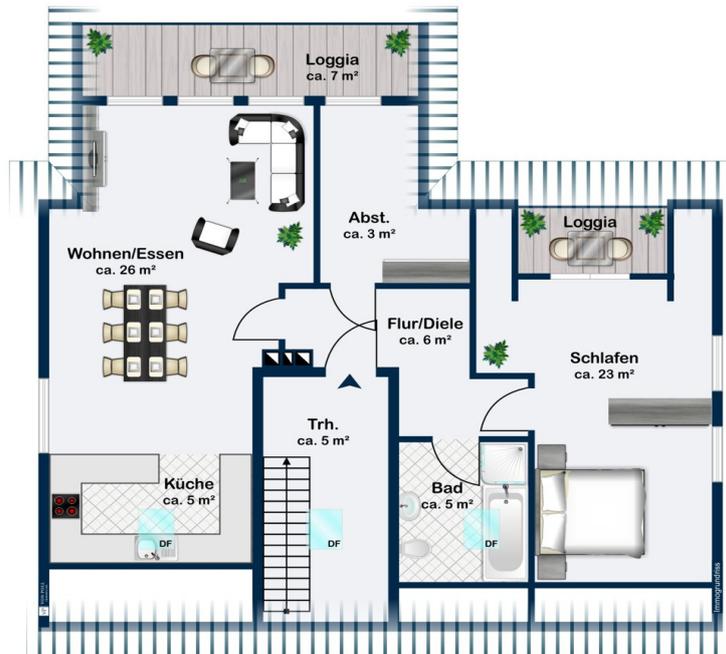
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Familienhaus in zentraler Lage vereint großzügigen Wohnkomfort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der blickgeschützte, liebevoll angelegte Garten bietet einen idyllischen Rückzugsort, der sowohl für entspannte Stunden als auch für gesellige Momente ideal geeignet ist. Ob für Familien mit Kindern, Mehrgenerationen-Wohnen oder die Kombination von Arbeiten und Wohnen unter einem Dach – hier findet jede Lebenssituation ihren Platz. Das Erdgeschoss besticht durch einen einladenden Kamin, der für gemütliche Abende sorgt, während die beiden Loggien im Dachgeschoss mit praktischen Markisen zum Verweilen im Freien einladen. Eine Sauna im Untergeschoss mit angrenzendem Ruhebereich bietet darüber hinaus Wohlfühlmomente und Erholung pur. Die Dachgeschosswohnung ist vom Erdgeschoss abgetrennt und eignet sich hervorragend zur Vermietung, als Büro oder für Gäste. Auch ein kleines Apartment im Untergeschoss eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: Es bietet sich ideal für ein Au-pair, eine Haushaltshilfe oder als eigenständiger Wohnbereich für ältere Kinder – mit eigener Küche und Badezimmer. Der Außenbereich des Hauses überzeugt mit einem mediterran gestalteten Vorplatz und einem eingewachsenen Garten mit Spielbereich für Kinder. Zwei Carports, ein Außenstellplatz sowie eine Gartenhütte runden das Angebot ab. In den letzten Jahren wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert, darunter die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2018, die Neugestaltung aller Bäder sowie die komplette Renovierung der Dachgeschosswohnung inklusive neuer Küche. Mit seinem großzügigen Raumangebot und der flexiblen Nutzungsmöglichkeit ist dieses Haus ideal für große Familien oder für diejenigen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, wodurch es zu einer besonders attraktiven Wahl für alle wird, die das urbane Leben schätzen.

Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Ausstattung und Details

- zwei Wohneinheiten + kleines Apartment ideal für Teenager, Au-pair oder Haushaltshilfe
- jeweils eine Einbauküche in den beiden Wohneinheiten
- Küchenzeile im kleinen Apartment
- drei Tageslichtbäder
- 2fach verglaste Holzfenster
- teilweise elektrische Rollläden
- Fliesen-, Parkett-, Laminat- und PVC-Böden
- Kamin im EG
- Einbauschränke im Treppenhaus und DG
- Kabelanschluss für TV; Glasfaseranschluss beantragt, Installation in 2024
- Sauna
- Terrasse mit Markise; zwei Loggia's im DG mit Markise
- Rosenbeet und Gestaltungsfläche vor den Hauseingang
- attraktiv angelegter Vorgarten und sowie schöner Sonnen-Garten hinter dem Haus mit zwei Obstbäumen
- Freisitz im Garten
- Kinderspielbereich im Garten
- Gartenhütte
- zwei Carports; ein Außenstellplatz

### MODERNISIERUNGSMABNAHMEN:

2022: Renovierung der DG-Wohnung (inkl. neuer Küche, Dachflächenfenster, Umgestaltung des Bades)

2021: Neues Beet mit ca. 2,5m hohen Thuji Bäumen und Bonsaisteineinfassung im Gartenbereich

2020: Zwei Carports errichtet inkl. der Umgebungsgestaltung durch Austausch der Pflastersteine

2019: Neugestaltung des Hauseingangs- und Seitenbereiches durch Verlegung von hochwertigen Pflastersteinen

2018: Modernisierung der Heizungsanlage (Gas-Brennwertgerät)

2015: Herstellung des Apartment im UG durch neue Flurbildung, Küchenzeile und Telefoninstallation

2013: Neugestaltung des Bades im EG mit zusätzlicher Duscheinrichtung

2013: Neugestaltung des HWR / Sauna-Installation

2011: Neugestaltung Bad im UG

2008: Errichtung einer Gaube mit Loggia im Schlafzimmer des Dachgeschosses

Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Alles zum Standort

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 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.

**Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. 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 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.

Objektnummer: 24141018b - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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