

Neu-Anspach – Anspach

# Gönnen Sie sich das Besondere: Hochwertig ausgestattete DHH in Ruhe- und Blicklage mit Traumgarten

Objektnummer: 24141033



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

KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 423 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24141033 - 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: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Auf einen Blick

|               |                           |                            |   |
|---------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer  | 24141033                  | Kaufpreis                  | 520.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 100 m <sup>2</sup>    | Haus                       | Doppelhaushälfte  |
| Dachform      | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         | Modernisierung / Sanierung | 2023  |
| Zimmer        | 3.5                       | Bauweise                   | Massiv  |
| Schlafzimmer  | 2.5                       | Nutzfläche                 | ca. 45 m <sup>2</sup>   |
| Badezimmer    | 1                         | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |
| Baujahr       | 1987                      |                            |   |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |                            |   |

Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                         |                             |
|----------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen    | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht    | Endenergieverbrauch     | 109.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.08.2034       | Energie-Effizienzklasse | D                           |
| Befuerung                  | Gas              |                         |                             |



Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

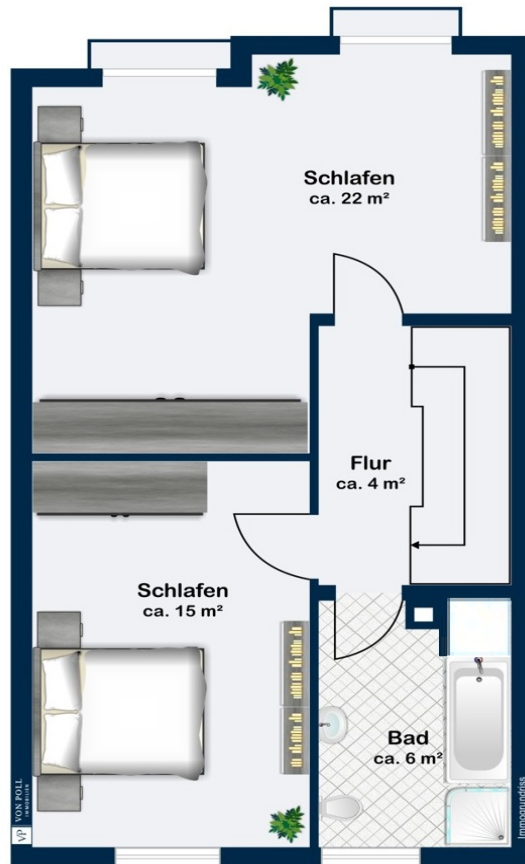
T.: 0800 - 333 33 09

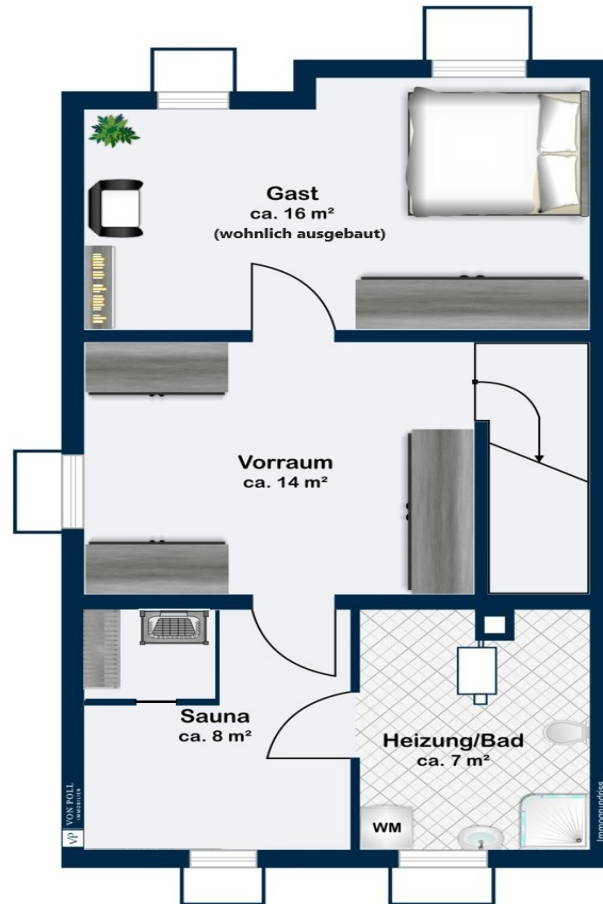
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24141033 - 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: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein nicht alltägliches Haus im modernen Landhausstil, in ruhiger aber zentraler Wohnlage von Neu-Anspach, mit schöner Aussicht ins Grüne und einer hochwertigen Ausstattung, einem Gartenparadies, gepflegt und sofort beziehbar? Dann sollten Sie nicht zögern und uns direkt kontaktieren, denn wir können Ihnen eine absolute Rarität anbieten, die sich so schnell nicht wieder finden lässt. Die stilvoll ausgestattete, helle Doppelhaushälfte bietet idealerweise einem Paar oder Single oder auch einer Familie mit 1 Kind ausreichend Platz. Fortlaufend fanden Modernisierungen statt, zuletzt wurde der großzügige Garten komplett neu durch ein Gartenbauunternehmen angelegt. Hier ist eine absolute Wohlfühloase entstanden! Die Immobilie besticht durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage mit einem traumhaften Ausblick ins Grüne, am Ende einer ruhigen Stichstraße. Im Inneren des von außen nicht einsehbaren Hauses befindet sich ein gemütlicher Kaminofen, der wohlige Wärme spendet. Das Gäste-WC wurde hochwertig modernisiert und verleiht dem Haus in Kombination mit der Schwedentür und dem schön gestalteten Vorplatz bereits beim Betreten eine stilvolle Note. Die Einbauküche mit Kochinsel lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Die hochwertigen weißen Sprossenfenster im ganzen Haus schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die Böden im Haus sind von hoher Qualität, im Erdgeschoss aus Travertin, Eichenparkett in den Schlafräumen und im Souterrain moderner Laminatboden. Das sehr große Hauptschlafzimmer verfügt über bodentiefe Fenster mit französischem Balkon sowie einen gemütlichen Balkon und bietet eine herrliche Aussicht ins Grüne. Moderne weiße Einbauschränke im Schlafzimmer sorgen für viel Stauraum. Ein weiteres Zimmer (aktuell Arbeitszimmer) ist mit einer Klimaanlage ausgestattet, die gerade in den warmen Monaten für angenehme Temperaturen im Home-Office sorgt. Das Tageslichtbad hat eine gute Größe, ist gepflegt und verfügt über eine Wanne mit separater Dusche. Im Souterrain gibt es einen wohnlich ausgebauten Raum, der in den letzten Jahren vor allem als Gästebereich genutzt wurde. Außerdem befindet sich nebenan eine Sauna, sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Dusche, Waschtisch und WC, sodass also sowohl Gäste als auch Saunabenutzer ein eigenes Bad zur Verfügung haben. Im Außenbereich beeindruckt die Immobilie mit einer großen Hauptterrasse mit Naturstein, die mit einer Glasüberdachung inkl. Beschattung ausgestattet ist. Eine zusätzliche, vor dem Essbereich vorhandene Gartenterrasse bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen. Das Grundstück ist vollumzäunt und bietet mit einem großen Gartenhaus, einem weiteren sonnigen Freisitz (ideal für Strandkorb oder Sonnenliege) und einem Holzlager vielfältige Möglichkeiten für die Gestaltung und Nutzung des Außenbereichs. Eine Einzelgarage mit manuellem Tor und ein Außenstellplatz runden das Angebot ab. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre gehobene Ausstattung, die modernen und hochwertigen Materialien

sowie die durchdachte Raumaufteilung. Die fortlaufenden Modernisierungen und Sanierungen machen das Haus zu einem attraktiven Angebot für Käufer, die Wert auf Komfort und Stil legen.

Objektnummer: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Ausstattung und Details

- top gepflegte Doppelhaushälfte mit ruhiger traumhafter und zentraler Blicklage
- Kaminofen
- hochwertig modernisiertes Gäste-WC
- gepflegte Einbauküche mit Kochinsel
- Viessmann-Gasbrennwertheizung
- hochwertige zweifach verglaste Kunststoff-Sprossenfenster
- hochwertige Böden (Travertin und Eichenparkett, im Untergeschoss Laminat)
- großes Hauptschlafzimmer mit schöner Aussicht und einem kleinen Balkon, sowie einem franz. Balkon
- Einbauschränke im Schlafzimmer
- (Arbeits-)Zimmer mit Klimaanlage
- Kellervorraum mit großem Einbauschränk inkl. Getränkekühler
- Sauna
- angrenzend zur Sauna HWR mit Dusche, Waschtisch und WC
- hochwertige Außentür im Schwedenstil
- überdachtes Podest mit gepflastertem Vorplatz und vorgelagertem Eingangstor mit Gegensprechanlage
- geflieste Kellerschächte mit Insektenschutz
- Hauptterrasse mit Überdachung sowie vertikaler und horizontaler Verschattung und Wandbeleuchtung
- seitlich kleinere Gartenterrasse mit Bodenbeleuchtung
- großes Gartenhaus mit Terrasse
- sonniger Freisitz (ideal für Strandkorb oder Sonnenliege) am Gartenende
- Holzlager
- schwenkbarer, fest verankerter Sonnenschirm
- umfangreiche Elektroanschlüsse im Garten
- vollumzäuntes Grundstück
- Einzelgarage mit manuellem Tor
- davor befindlicher Außenstellplatz

Modernisierungsmaßnahmen:

2023:

- umfangreiche Gartenumgestaltung inkl. Schaffung von neuem Freisitz und wertigem Gartenzaun mit Gartentür

2022:

- Vordach saniert (Schiefer)

2020/ 2021:

- neues Gäste-WC

2019:

- Terrassenüberdachung

- Klimaanlage im Büro

2017:

- Gasbrennwert-Heizung

- Fußbodenheizung und Travertinboden im Erdgeschoss

2015:

- neues Dachflächenfenster mit solarbetriebem Außenrollladen

2014:

- französischer Balkon und kleiner Balkon

2012:

- neue Fenster und Parkettboden im Obergeschoss

2010:

- Einbauküche und neues Küchenfenster

- hochwertige Fensterfront mit feststehendem Element und Falttür zur Terrasse

2006:

- Durchbruch zum Essbereich

- Fenstertür vom Essbereich zur Terrasse

2003:

- Hauseingangstür

- Vordach

Objektnummer: 24141033 - 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: 24141033 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 109.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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: 24141033 - 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)