

Neu-Anspach – Anspach

# Geschmackvolle 3-Zi.-Wohnung in ruhiger & zentraler Lage von Neu-Anspach mit EBK und großer Terrasse

Objektnummer: 25141008



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

KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

Objektnummer: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25141008	Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1996	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	96.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.07.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



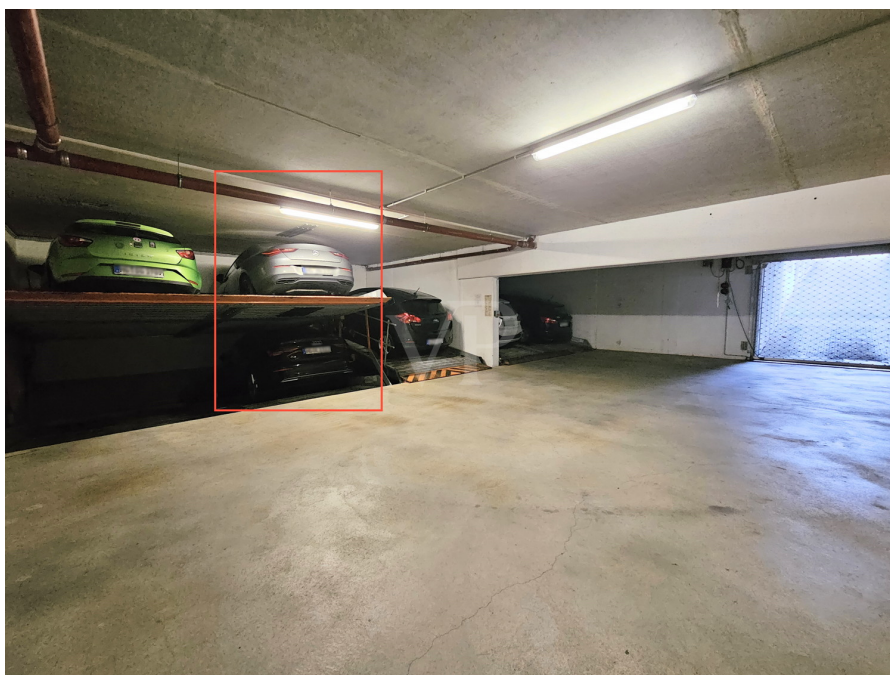
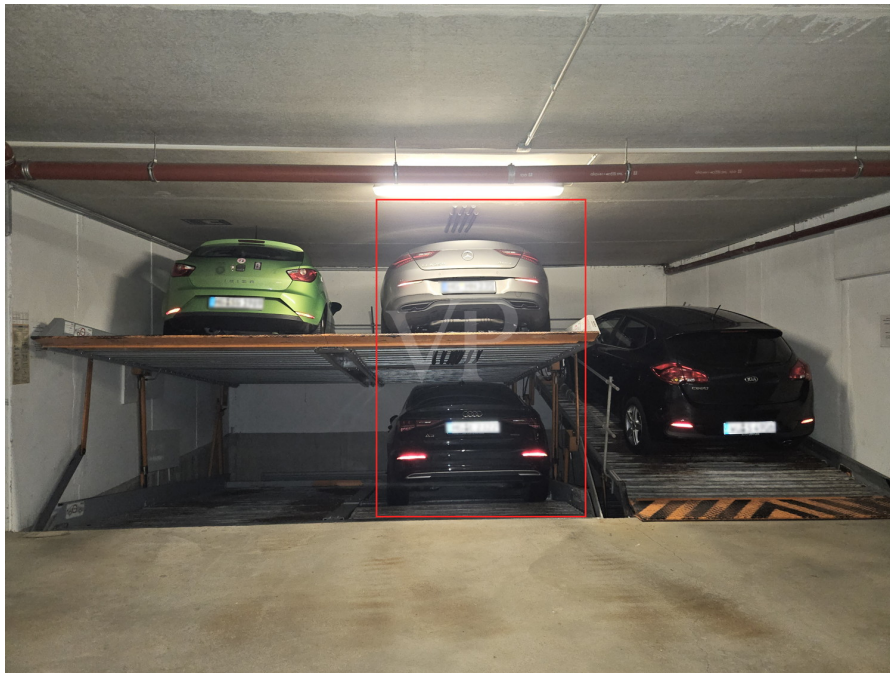
Objektnummer: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Die Immobilie



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: 25141008 - 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: 25141008 - 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: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Dreizimmerwohnung mit knapp 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in begehrter Lage von Neu-Anspach und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, ihren gemütlichen Charakter und ein chices Ambiente. Das lichtdurchflutete Domizil besticht durch seinen großzügigen Schnitt und moderne Ausstattungsdetails – elegante Fliesen in Holzoptik im Wohnbereich, edle Parkettböden in den Schlafzimmern, helle Holztüren und ein harmonisches Farbkonzept sorgen für ein wohnliches Raumklima und verleihen den Räumen eine warme Wohlfühlatmosphäre. Ein hoher Wohnkomfort und eine geschmackvolle Ausgestaltung charakterisieren die Wohnung, die sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses befindet. Herzstück der Immobilie ist das sonnenverwöhnte Wohn-, Esszimmer mit exquisitem Fliesendesign in Holzoptik, welches dem Raum ein besonderes Flair verleiht. Ein hochwertiges Drehtürelement mit integriertem Fliegengitter gewährt direkten Zugang zur großen Südwest-Terrasse. Mit einer stattlichen Größe von ca. 31 m<sup>2</sup> erweitert die Terrasse den Wohnraum in der Sommerzeit und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Sie ist ausgestattet mit einer neuwertigen Markise, einer Bewässerungsanlage für die Bepflanzung und einem Holzhäuschen mit Strom- und Wasseranschluss. Ein groß dimensioniertes Schlafzimmer bietet viel Komfort und Platz für über 4 Meter Schrankfläche und bleibt aufgrund der östlichen Ausrichtung auch an wärmeren Tagen angenehm kühl. Ein weiteres, großzügig geschnittenes Zimmer lässt sich ideal als Kinderzimmer, Home-Office-Bereich, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen. Die gut ausgestattete Einbauküche punktet mit teilweise neuen Markengeräten und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Ein helles Tageslichtbad in zeitlosem Design von Villeroy und Boch, ausgestattet mit Dusche, Wanne, Waschtisch mit Unterschrank und Waschmaschinenanschluss, rundet das ansprechende Wohnkonzept ab – ergänzt wird dieses durch eine praktische Garderobe mit beleuchtetem Einbauschränk. Das ausgesprochen gepflegte Wohnhaus, welches im Jahr 1996 errichtet wurde, umfasst insgesamt zehn Wohneinheiten. Stetige Modernisierungsarbeiten sorgen für einen zeitgemäßen Wohnstandard und eine hohe Ausstattungsqualität. Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohnlage, geprägt von einer ansprechenden Nachbarschaftsbebauung, die nahezu ausschließlich aus Einfamilienhäusern besteht. Dank der sehr guten Erreichbarkeit der Infrastruktur und der ruhigen Lage in einer Anliegerstraße genießen Sie hier urbanen Komfort in harmonischer Umgebung. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein eigener Kellerraum und die Betreuung der Immobilie durch einen Hausmeister. Das Objekt, welches über eine neue Gasheizung aus 2019 verfügt, ist insgesamt energetisch gut aufgestellt. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten, ergänzt das Wohnangebot und bietet zusammen mit zwei Duplex-Tiefgaragestellplätzen (mit maximaler Höhe von 1,50 m), die erst kürzlich eine

technische Erneuerung erfahren haben sowie einem separaten Abteil in der Tiefgarage für Fahrräder weitere attraktive Extras. Ein Glasfaseranschluss ist beantragt. Bezugsfrei ist die Wohnung ab Sommer diesen Jahres. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage, wenn wir Ihr Interesse an diesem charmanten Zuhause geweckt haben.

Objektnummer: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- zweifach verglaste Kunststofffenster; teils abschließbar
- teils elektrische Rollläden
- hochwertiger Fliesenboden im Flur und Wohnbereich
- Parkettboden im Schlaf- und Arbeitszimmer
- Fliesenboden in Küche und Bad
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne; Waschmaschinenanschluss
- geräumiger Einbauschränk im Flur
- großzügige Terrasse mit Markise und kleiner Holzhütte für Gartenwerkzeug
- Terrassenbepflanzung mit Bewässerungsanlage
- zwei Tiefgaragenstellplätze (Duplexparker - Höhe max. 1,50m)
- Kellerraum
- Hausmeisterservice
- Glasfaser beantragt

Modernisierungsmaßnahmen:

2021:

- Neue Markise

2020:

- Anstrich Arbeitszimmer

2019:

- Anstrich Schlafzimmer und elektr. Rollläden

2018:

- Neuer Fliesenbelag und Wandanstrich im Wohnzimmer und Flur

2015:

- Neues Küchenfenster und Anstrich

2014:

- Neue Fensteranlage mit Einbruchshemmung, elektr. Alu-Rollläden mit Dämmung und Fliegengittertür

2010:

- Komplettrenovierung Bad inkl. neuer Heizkörper + Deckenanstrich

2003:

- komplette Wohnung neu tapeziert
- Parkettboden Schlaf-/ und Arbeitszimmer
- Fliesenboden Küche
- Neue Einbauküche
- Neue Innentüren

- Neuer Einbauschränk im Flur
- Neue Schalterserie
- Elektr. Rollläden in Küche und Wohnzimmer

Objektnummer: 25141008 - 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 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: 25141008 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2032. Endenergieverbrauch beträgt 96.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25141008 - 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)