

Grävenwiesbach

# Charmante Dreizimmer-Maisonettewohnung mit Kamin, Balkon und Garten in herrlicher Blicklage

Objektnummer: 24141059



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

KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

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

Objektnummer: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141059	Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Bezugsfrei ab	01.02.2025	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1991	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	151.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.11.2032	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



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

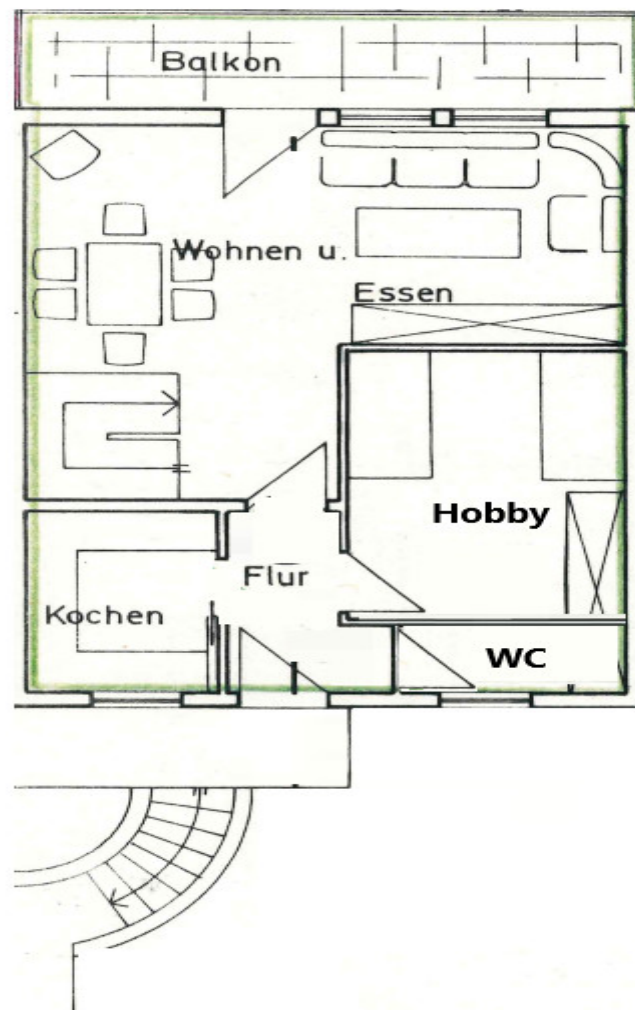
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

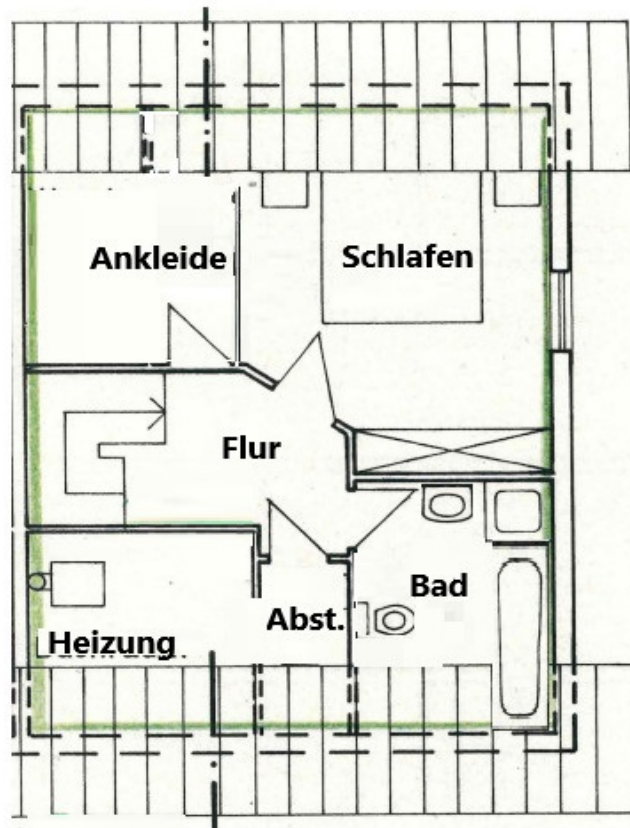
T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

## 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: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Anliegerstraße in schöner Wohnlage von Grävenwiesbach, nahe der örtlichen Infrastruktur, befindet sich diese charmante 3-Zimmer-Maisonettewohnung, eine Art "Haus im Haus", mit viel Wohnkomfort auf zwei Ebenen. Mit insgesamt nur vier Wohneinheiten im Haus, jede davon mit eigenem Hauseingang, ist hier in kleiner Gemeinschaft ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld gegeben. Den kommunikativen Mittelpunkt der Immobilie bildet das großzügig geschnittene Wohn-Esszimmer mit schönem Kaminofen, der gerade in der kühleren Jahreszeit bei knisterndem Feuer eine wohlige Atmosphäre versprüht. Hochwertiges Echtholzparkett verleiht dem Wohnbereich einen gemütlichen Charakter. Von hier hat man direkten Zugang zum Balkon in Südausrichtung und kann den traumhaften, unverbaubaren Blick in die Natur, hinweg über die angrenzenden Felder genießen. Die Einbauküche punktet mit neuem Backofen mit Cerankochfeld und einem doppeltürigen Kühlschrank. Ein weiteres gut geschnittenes Zimmer auf dieser Ebene lässt sich ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästebereich nutzen. Sprossenfenster, Zierleisten, Holztüren und schöne Parkett- und Laminatböden bilden ein harmonisches Wohnkonzept und verleihen der Immobilie ein gemütliches Wohlfühlambiente. Komplettiert wird diese Etage durch ein Gäste-WC. Das Dachgeschoss der Maisonettewohnung beherbergt den Schlafbereich und bildet damit ein schönes Séparée als privaten Rückzugsort. Das gemütliche Schlafzimmer mit großem Dachflächenfenster und Laminatboden, der erst in diesem Jahr neu verlegt wurde, wird ergänzt durch eine begehbare Ankleide. Das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche ist sehr geräumig. Die Sanitäranlagen im extravaganen Design von Villeroy und Boch sind ein besonderer Blickfang. Ein Hauswirtschaftsraum sowie der Dachboden, welcher sich über die gesamte Größe des Dachgeschosses erstreckt, bieten ausreichend Staufläche. Neben dem Balkon, steht auch ein Gartenbereich zur alleinigen Nutzung zur Verfügung, in dem sich in schönem Naturidyll entspannte Stunden genießen lassen. Im Angebot inkludiert ist weiterhin ein groß dimensionierter Außenstellplatz direkt vor dem Haus. Diese schön geschnittene Wohnung vereint modernes Wohnen mit einer ruhigen, naturnahen Umgebung und guter Infrastruktur. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

Objektnummer: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

## Ausstattung und Details

- Internetverbindung 100 Mbit/s
- Einbauküche mit Markengeräten sowie neuem doppeltürigem Kühlschrank und Cerankochfeld
- Echtholzparkett im Wohnraum und neuer Laminatboden in den Schlafzimmern
- Kaminofen
- zweifach verglaste Holzfenster mit manuellen Rolläden
- begehbare Ankleide
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche sowie hochwertigem Waschtisch und WC von Villeroy & Boch in extravaganterem Design
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- großer Dachboden
- Flüssiggasheizung aus 2017
- Süd-Balkon mit schöner Blicklage
- Eigener Gartenanteil mit großer Gartenhütte
- Ein breit dimensionierter Außenstellplatz

Objektnummer: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

## Alles zum Standort

Leben wie im Urlaub - das können Sie im schönen Grävenwiesbach! Wer Ruhe und Natur liebt, jedoch auch die Nähe zur Großstadt nicht missen möchte, der ist hier richtig. Inmitten einer malerischen Hügellandschaft gelegen, finden hier sowohl Familien mit Kindern, als auch jüngere oder ältere Paare ihren idealen Rückzugsort. Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Grävenwiesbach selbst (Lebensmittel- und Getränkemarkt, Metzgerei, Bäckereien, Apotheke, Blumenladen, etc.). Die im Umkreis von 10-15 Fahrminuten gelegenen Städte Usingen, Weilmünster und Neu-Anspach bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Grundschule und Kindergärten befinden sich direkt im Ort und sind zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich z.B. in Usingen, Neu-Anspach und Weilmünster. In ca. 20km gelangen Sie nach Wetzlar, in ca. 30km nach Limburg. Die Bundesstraße 456 führt durch den Ort, die nächsten Autobahnanschlüsse sind die A5 (ca. 25km) sowie die A661 (ca. 28km). Der Bahnhof (Taunusbahn) mit Park&Ride-Parkplatz befindet sich im Zentrum der Großgemeinde Grävenwiesbach und stellt eine Direktverbindung des ÖPNV nach Frankfurt am Main dar. Zudem gibt es Busverbindungen über Weilrod und Schmitten nach Oberursel und Bad Homburg. Die A5 ist ca. 25km entfernt, die A661 ca. 30km. Zum Rhein-Main-Airport und zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main benötigt man mit dem PKW nur ca. 45 Minuten.

Objektnummer: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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