

Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

# A+ Haus mit traumhafter Aussicht in zentraler Feldrandlage mit EBK, Kamin & Garage

Objektnummer: 24141054



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124,41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 640 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

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

Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141054
Wohnfläche	ca. 124,41 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.03.2025
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	19.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.11.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## 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: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## 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

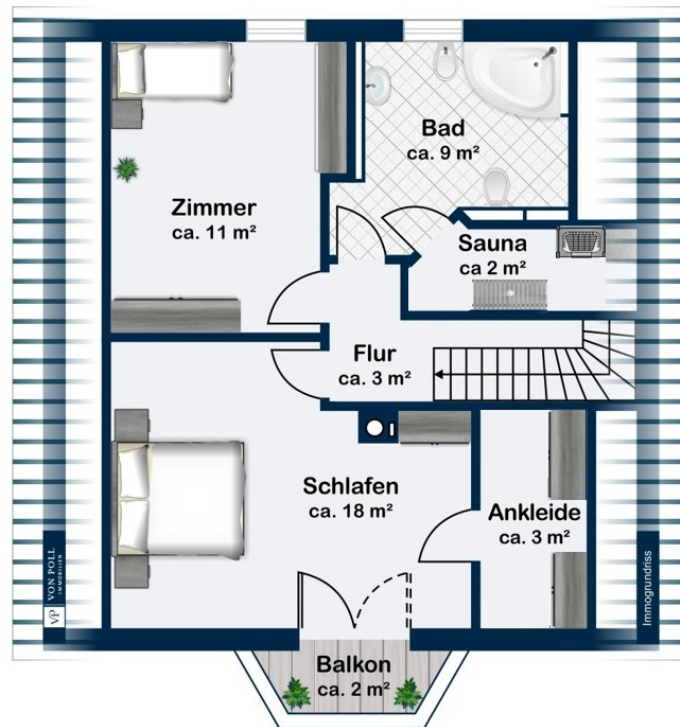
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – 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: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## Ein erster Eindruck

Ihr Traumhaus am Feldrand: Modern, naturnah, zentral gelegen und energieeffizient! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einem freistehenden Einfamilienhaus in einer der schönsten und begehrtesten Lagen von Grävenwiesbach. Dieses besondere Anwesen vereint modernen Wohnkomfort mit einer außergewöhnlich naturnahen Umgebung direkt am Feldrand. Genießen Sie einen unverbaubaren Blick in die weite Natur, wo Sie Rehe und Füchse bequem von Terrasse, Wohnzimmer oder Schlafzimmer aus beobachten können - ein echtes Paradies für Naturliebhaber! Das Haus beeindruckt nicht nur mit seiner Lage, sondern auch mit nachhaltiger Energieeffizienzklasse A+! Hier leben Sie nicht nur umweltbewusst und energiesparend, sondern profitieren gleichzeitig von den niedrigen Betriebskosten. Trotz der ruhigen und idyllischen Lage am Feldrand überzeugt die Immobilie durch ihre exzellente Infrastruktur: Ärzte, Apotheke und die Grundschule sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar. Die Bahnanbindung nach Frankfurt ermöglicht Ihnen zudem eine bequeme Verbindung in die Mainmetropole - ideal für Berufspendler! Betreten Sie den großzügigen, offenen Eingangsbereich, der nahtlos in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich übergeht. Der Kamin im Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme und eine einladende Atmosphäre - ideal für entspannte Abende. Die angrenzende Landhausküche mit Kochinsel ist ein Traum für jeden Hobbykoch und lädt zu kulinarischen Erlebnissen ein. Der liebevoll gestaltete, voll eingezäunte Garten mit großer Terrasse mit Pavillon ist ein echtes Highlight. Ob Entspannung oder Spielen im Grünen, gesellige Stunden mit Freunden oder Gärtnerfreude - hier bleibt kein Wunsch offen. Das praktische Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ihr Rückzugsort im Dachgeschoss: Hier erwartet Sie ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit Ankleide für optimale Stauraummöglichkeiten. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden. Das moderne Wannenbad mit Tageslicht und integrierter Sauna ist der perfekte Ort zum Entspannen und Abschalten nach einem langen Tag. Dieses Haus bietet Singles, Paaren oder kleinen Familien mit einem Kind einen einzigartigen Lebensraum, der höchste Ansprüche an Wohnqualität erfüllt. Erleben Sie die Symbiose aus modernem Wohnen und herrlicher Natur - dieses Angebot sollten Sie sich nicht entgehen lassen!

Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## Ausstattung und Details

- geräumige, moderne Landhausküche mit Kochinsel
- Kamin
- Fußbodenheizung
- Fliesenboden
- Luft-/ Wasser-Wärmepumpe
- 3fach verglaste Kunststofffenster
- Duschbad im Erdgeschoss
- Wannenbad im Dachgeschoss
- Sauna
- großzügige Terrasse im EG, kleiner Balkon im DG
- Pavillon
- Gartenhaus
- Garage mit einem Außenstellplatz
- Holzlager
- Mülltonnenbox
- voll eingezäunter Garten mit Blick in die Natur
- gärtnerisch angelegter Vorgarten und Außenbereich

**Objektnummer: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – 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: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – Grävenwiesbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 19.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24141054 - 61279 Grävenwiesbach – 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)