

Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

# Schön geschnittene 2-Zi.-Gartenwohnung in ruhiger Lage inkl. EBK sowie einem Stellplatz

Objektnummer: 25141007



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

MIETPREIS: 900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

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

Objektnummer: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25141007
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.04.2025
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	900 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnungstyp	Souterrain
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.01.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnstach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## 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: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## 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: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Ein erster Eindruck

Diese großzügig geschnittene Gartenwohnung in ruhiger Lage von Neu-Anspach ist durch das architektonisch sehr ansprechend gebaute Haus am Ende einer Stichstraße in Ruhe zu genießen. Wer ruhig wohnen und gleichzeitig kurze Fahrwege in die Rhein-Main-Metropole Frankfurt genießen will, sollte sich diese Wohnung unbedingt ansehen. Eine Besonderheit dieser Wohnung ist die ruhige Lage mit dennoch zentralem Standort. Besonders gemütlich ist der große offene Wohnbereich mit einer vollausgestatteten gepflegten Einbauküche. Von hier aus haben Sie die Möglichkeit, die eigene Gartenterrasse zu erreichen und mit Familie und Freunden zu dinieren. Ein Schlafzimmer mit Bad en Suite bietet Platz für ein Single oder maximal ein Paar. Das Tageslichtbad ist mit einer Duschwanne und einer Handtuchheizung ausgestattet. Ein Spiegelschrank wird von den Vermietern zur Verfügung gestellt. Der Abstellraum in der Wohnung sorgt für die nötige Staufläche. Terrasse und Garten werden von einer hohen Hecke gesäumt, sodass man seine Privatsphäre in Ruhe genießen kann. Unmittelbar vor dem Haus gehört ein PKW-Stellplatz zur Wohnung, somit ist der Weg zum Eingang der Wohnung in wenigen Metern erreichbar. Die Wohnung ist ab April 2025 bezugsfrei.

Objektnummer: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Ausstattung und Details

- gepflegte vollausgestattete Einbauküche
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- manueller Rollladen im Bad
- elektrische Rollläden in allen weiteren Räumen
- Tageslichtbad (Bad en Suite) mit Wanne und Spiegelschrank
- innenliegendes Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Abstellraum in der Wohnung
- Treppenhausreinigung durch Hausmeisterservice
- Rausstellen der Abfalltonnen und Straßenräumung / Winterdienst im Wechsel der Mietparteien
- Gemeinschaftswaschküche mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Gartennutzung
- ein PKW Stellplatz

Objektnummer: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## 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: Die großen Supermarktketten sind vertreten und 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 und Hausen verfügt jeweils 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: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25141007 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## 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)