

Grävenwiesbach – Hundstadt

# Familienidylle mit Spielplatz im großen Garten, nur 30 Min. nach FFM, Ruhelage, mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 24141024a



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

**KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 263,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.290 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

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

Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141024a
Wohnfläche	ca. 263,38 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.01.2025
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	675.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	126.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.03.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## 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: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## 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: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Ein erster Eindruck

Ein Traum für Kinder und Eltern wird wahr mit diesem einzigartigen Anwesen mit herrlicher Aussicht. Helle Räumlichkeiten, die Wärme und Geborgenheit ausstrahlen, eine gehobene Ausstattung, der sofort bezugsfähige Zustand sowie der paradiesische großzügige Garten werden Sie begeistern. Ein besonderes Highlight bildet die große, teilüberdachte Terrasse mit schönem Blick auf die malerischen Hänge des Taunus. Zwischen 2013 und 2016 wurde das Haus kernsaniert und im Jahr 2019 fanden weitere Modernisierungsarbeiten statt, wodurch sich diese Immobilie in einem sehr guten und ohne weiteren Aufwand bezugsfähigen Zustand. Der Garten wurde im Jahr 2019 mit viel Liebe und Sorgfalt umgestaltet, wodurch ein Spieleparadies für Kinder entstanden ist und gleichzeitig Ruhezeiten zum Entspannen geschaffen wurden. Ursprünglich gebaut wurde dieses repräsentative Landhaus im Jahr 1968 in seinerzeit hochwertigster Massivbauweise für eine wohlhabende Frankfurter Familie und wurde fortlaufend gepflegt und fachmännisch modernisiert. In 2013/2014 erst wurde der Dachgeschossausbau durchgeführt, durch den u.a. drei lichtdurchflutete Zimmer sowie ein schönes modernes Duschbad entstanden sind. Im gleichen Jahr wurden Erdgeschoss und Einliegerwohnung umfangreich modernisiert bzw. saniert. Die helle, renovierte 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und eigener Terrasse eignet sich perfekt für Großeltern, Au-Pair, Gäste oder auch zur Vermietung, um sich bessere Finanzierungsbedingungen zu sichern. Ebenso kann sie für Freiberufler als Büro- oder Praxisfläche interessant sein. Sparen Sie sich künftig Spielplatzbesuche, denn das schönste Abenteuerland für Ihre Kinder wartet im eigenen Garten: Mit viel Liebe und Hingabe haben die Eltern diesen gestalten lassen, um ein wahres Spieleparadies für ihre Kinder zu schaffen. So wurde bspw. ein großes Marken-Trampolin in den Boden eingelassen sowie ein großes Holz-Spielhaus eines namhaften Herstellers installiert. Für die Sicherheit der Kinder wurde das Erdreich rundherum abgetragen und mit weichen Holzhackschnitzel aufgefüllt. So können die Kinder nach Herzenslust toben. Mithilfe des eigenen Gemüsebeetes und den Obststräuchern und -bäumen können Kinder schon frühzeitig einen nachhaltigen Umgang mit Lebensmitteln erlernen und sich über ihre Ernte freuen. Schöne Ruhezeiten mit Blick auf die liebevoll arrangierten Blumenbeete wurden für die Eltern geschaffen. Hier können Sie mit Freunden und Familie entspannen und Ihren Kindern beim Spielen zusehen. Im Jahr 2019 wurde rundherum um das große Grundstück eine neue Natursteinmauer und darauf ein dekorativer (und hundesicherer) Metallgartenzaun errichtet worden. Zeitgleich wurde das Grundstück begradigt, sodass der zuvor vorhandene Hang nur noch geringfügig vorhanden ist. Viele Details wie bspw. die Bewässerungsanlage sowie eine elektrische Versorgung, bspw. für Außenbeleuchtung oder auch für Rasenmäherroboter, sind ebenfalls vorhanden. Suchen Sie das Besondere

und eine Wohlfühlatmosphäre, in der Ihre Kinder behütet aufwachsen können, dann sind Sie hier richtig. Lassen Sie sich von diesem Haus verzaubern und vereinbaren Sie eine Besichtigung mit uns. Die Immobilie kann nach Absprache auch kurzfristig zur Verfügung stehen.

Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Ausstattung und Details

- neue Haustüren mit Sicherheitsschlössern / Schließsystem
- Bodenbeläge: helle Steinfliesen und Vinylparkett (EG und ELW), Parkettboden (DG)
- insgesamt 3 moderne Tageslichtbäder sowie ein Gäste-WC
- Kamin
- teilerneuerte Fenster, zum Teil mit elektrischen Rollläden
- neue Dachflächenfenster mit Verdunklungsrollos
- CAT6 LAN Kabel inkl. Steckdosen in zahlreichen Zimmern im Haus
- Glasfaseranschluss beantragt/genehmigt, Erschließung voraussichtlich in 2025
- Zentrale Schließanlage
- Komplettes Grundstück stabil eingezäunt
- 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Duschbad, Küche, Terrasse und separatem Zugang
- große Balkonterrasse (Südausrichtung) mit Blick bis zum Feldberg
- 2 Garagen mit elektrischen Toren
- 2 weitere PKW-Stellplätze
- Gartenanlage mit Natursteinmauern und blumenreichen Zierbeeten, Gemüsebeet, Obststräuchern und -bäumen, unterirdische Betonzisterne für Regenwasser mit einem Fassungsvermögen von rund 6.000 Liter, unterirdischer Bewässerungsanlage der Marke Hunter, elektrische Anschlüsse, Gartenhaus von Biohort sowie umfangreichen Spielgeräten für Kinder
- zwei Kastanienbäume, eine Linde, Zwetschge, Kirsche, diverse Sträucher mit essbaren Beeren

erfolgte Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Einliegerwohnung:

- 2013 neues Badezimmer
- 2013 Erneuerung der Elektroanlage
- 2016 neuer Fußbodenbelag (Vinylparkett)
- 2019 neue Zimmertüren und Anstrich

Erdgeschoss:

- in 90er Jahren teilweiser Austausch der Holzfenster gegen 2-fach Kunststofffenster in weiß
- 2013 Renovierungs- und Isolierungsarbeiten an Wänden, Böden und Decke
- 2013 Erneuerung von Dusche und Badewanne (Armaturen, Fliesen, Duschwände und Duschwanne)
- 2023 neue Vollholztüren und Glastüren im Wohn-/Ess-/Sanitärbereich

Dachgeschoss (kompletter Ausbau in 2013):

- Erneuerung der Dacheindeckung

- Dachflächenfenster und Fenster, Dämmung, Elektrik, Fußböden, Türen
  - 2019 Parkettboden und neue Zimmertüren
  - 2023 Einbau einer hochwertigen Klimaanlage
- erfolgte Sanierungsmaßnahmen in chronologischer Reihenfolge:
- Allgemein:
- 2013 neue Heizungsanlage
  - 2013 teilweise neue Fenster und Rolläden
  - 2013 neue Fußbodenbeläge in EG und DG
  - 2013 neue Dusche, Heizkörper, Waschtischanlagen und WCs in allen Bädern
  - 2014 Fassadenanstrich
  - 2014 weitere Dachdeckerarbeiten (Dachplatten, Kaminverkleidung, Schneefang mit Stützen, Dachrinne)
  - 2014 Erneuerungen im Garten und Außenbereich (Terrasse, Lackierung der Fenster von außen, Abdichtungsarbeiten, Fensterbänke, neue hochwertige vollverzinkte und pulverbeschichtete Balkongeländer, Gartentor und Gartenzaun)
  - 2016 Mauersanierung im Untergeschoss
  - 2019 komplette und sehr umfangreiche Neugestaltung der Gartenanlage inkl. Mutterbodenerneuerung, Begradigung, Mauer und Zaun
  - 2021 neue automatische Garagentore der Marke Hörmann verfügen mit dem Gesamtpaket über den stärksten Motor, Außenöffnung mit Handsender oder Schlüssel
  - 2021 neuer Massivholz-Zwischenboden in oberer Garage mit Treppe zur Schaffung weiteren Stauraums
  - 2023 Einbau Klimaanlage im DG und Erneuerung der Zimmertüren



**Objektnummer: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt**

## Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet mit 1- bis 2-Familienhausbebauung, in einem Ortsteil von Grävenwiesbach. Ein eigener Kindergarten ist im Ortsteil vorhanden. Perfekte Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den nahe gelegenen Gemeinden Usingen, Weilmünster und Neu-Anspach sowie im Zentrum von Grävenwiesbach. Nur 5 Fahrminuten sind es in die Usinger Kernstadt und das Gewerbegebiet sowie ins Zentrum von Grävenwiesbach. In circa 10 Fahrminuten gelangen Sie in das Gewerbegebiet von Neu-Anspach. Der Bahnhof (Taunusbahn) ist circa 8-10 Gehminuten entfernt. Vom Bahnhof Grävenwiesbach gibt es außerdem 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: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2027. Endenergiebedarf beträgt 126.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24141024a - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## 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)