

Grävenwiesbach – Hundstadt

Familienglück in Grävenwiesbach: Top gepflegte Immobilie mit Naturblick in idyllischer Lage

Property ID: 24141038



www.von-poll.com

LIVING SPACE: ca. 263,38 m² • ROOMS: 8.5 • LAND AREA: 1.290 m²

Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

At a glance

Property ID	24141038
Living Space	ca. 263,38 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.01.2025
Rooms	8.5
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1966
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Commission	Käuferprovision beträgt 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	126.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	22.03.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil		

Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property



Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property



Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property



Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property



Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property



Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property



Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property



Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property



Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property



Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property



Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property



Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property



Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property



Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property



Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property



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

Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

The property

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

Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

A first impression

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.

Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Details of amenities

- 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

Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

All about the location

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.

Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2027. Endenergiebedarf beträgt 126.60 kwh/(m²*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.

Property ID: 24141038 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 High Taunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com