

Grävenwiesbach

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

Property ID: 24141059



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 83 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

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

Property ID: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

At a glance

Property ID	24141059
Living Space	ca. 83 m ²
Available from	01.02.2025
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1991
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	225.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

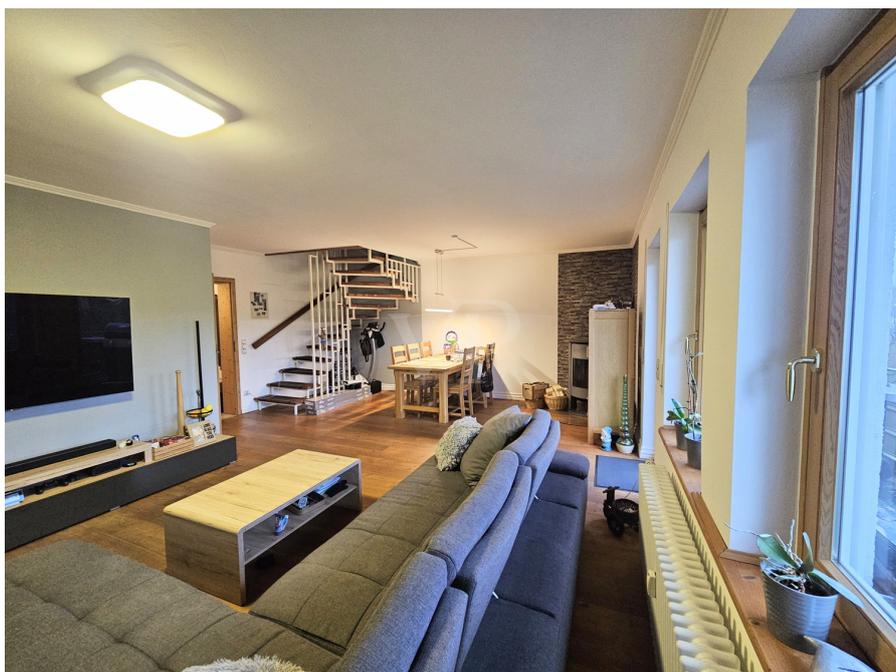
Property ID: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final energy consumption	151.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	08.11.2032	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

The property



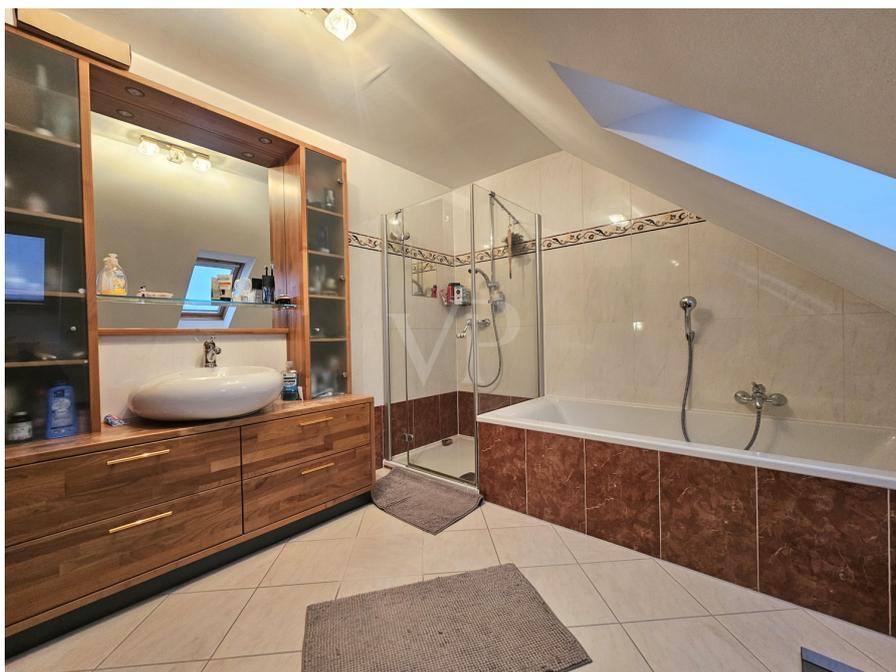
Property ID: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

The property



Property ID: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

The property



Property ID: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

The property



Property ID: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

The property

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
REAL ESTATE®



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

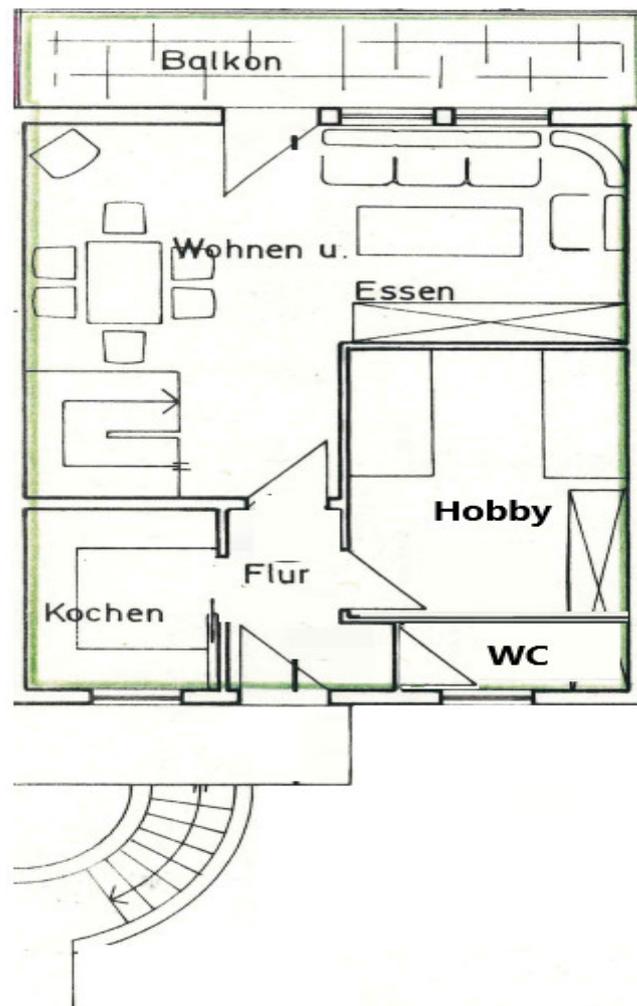
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

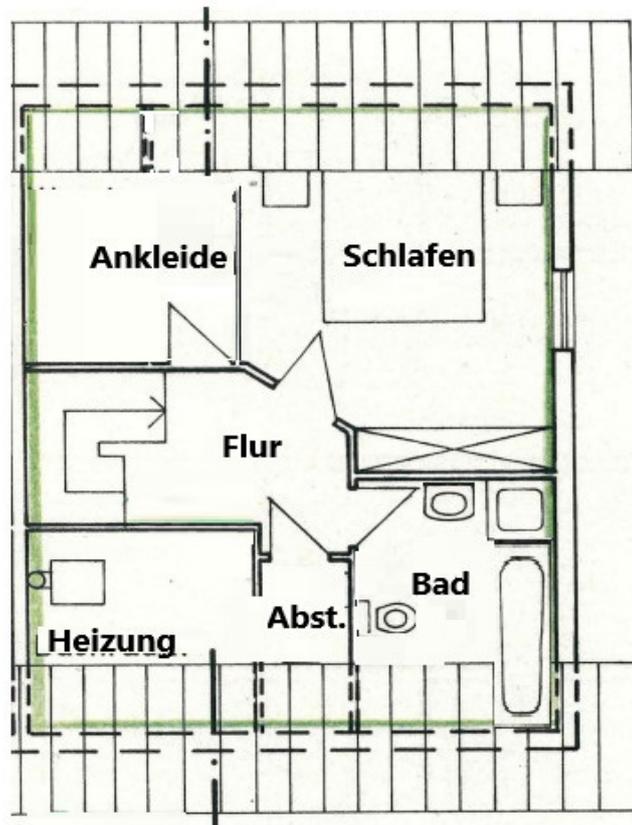
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

A first impression

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.

Property ID: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

Details of amenities

- 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

Property ID: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

All about the location

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.

Property ID: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m²*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.

Property ID: 24141059 - 61279 Grävenwiesbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com