

Grävenwiesbach – Naunstadt

# Fernblick in naturnaher ruhiger Lage: Kompaktes Einfamilienhaus mit Sanierungspotenzial

Property ID: 25141004



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

**PURCHASE PRICE: 198.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106,73 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 604 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

- 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: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## At a glance

Property ID	25141004
Living Space	ca. 106,73 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1958
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	198.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 58 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	263.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.01.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## The property



Property ID: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## The property



Property ID: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## The property



Property ID: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## The property





Property ID: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## The property



Property ID: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## 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](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)

Property ID: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## The property

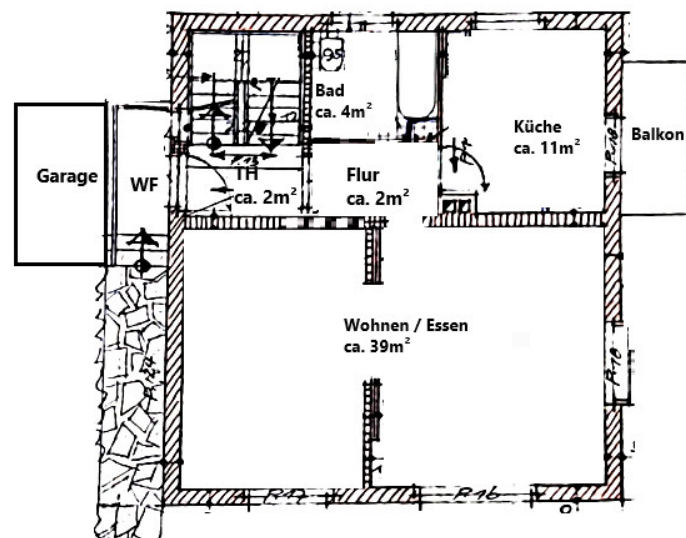
ImmoScout24 Gold Siegel

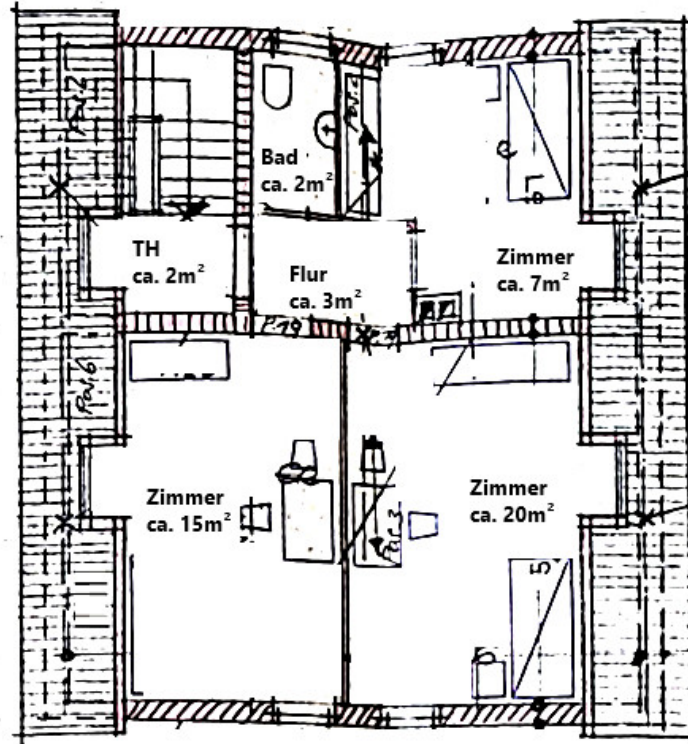


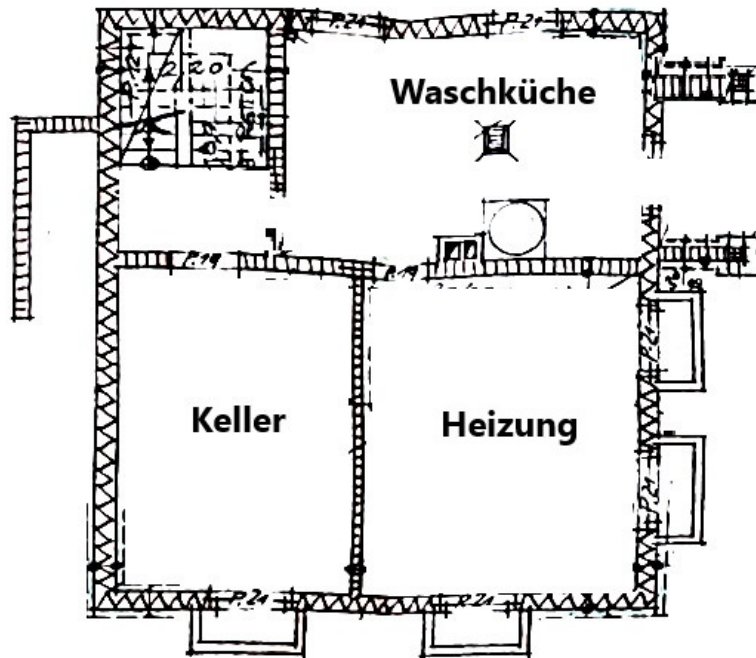
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Property ID: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## 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: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## A first impression

Sie suchen ein Haus in idyllischer ruhiger Lage, nur 45 Minuten vom Stadtzentrum Frankfurt entfernt und möchten Ihre eigenen Ideen und Geschmack verwirklichen? Dann bietet Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus in Grävenwiesbach-Naunstadt dazu alle Optionen. Das 1958 in solider Massivbauweise errichtete Haus überzeugt durch seine solide Bausubstanz und den großzügigen Garten auf rund 604m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Stichstraße und überzeugt durch viel Privatsphäre und die absolute Ruhelage mit einem wunderschönen Fernblick über die Taunuslandschaft um Naunstadt. Im Erdgeschoss des Hauses finden sich ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, was sich durch ein Schiebeelement räumlich abtrennen lässt, sowie eine funktionale Küche und ein Badezimmer mit Dusche und Wanne. Das Obergeschoss umfasst die Schlafräume sowie ein WC. Reichlich Nutzfläche findet sich dem unterkellerten Bereich mit direktem Zugang zum Garten. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Garten, der zum Entspannen, Gärtnern, Haustierhaltung oder für Freizeitaktivitäten genutzt werden kann. Das Haus verfügt über eine Garage sowie einen Stellplatz, was zusätzliche praktische Annehmlichkeiten bietet. Die Lage in Grävenwiesbach-Naunstadt kombiniert ländliche Ruhe mit einer guten Anbindung an die Städte des Rhein-Main-Gebiets. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe und tragen zu einer guten Lebensqualität bei. Mit etwas Aufwand können Sie hier ein Zuhause schaffen, das sowohl durch seinen Charme als auch durch seine Lage besticht. Dieses Einfamilienhaus ist eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die den besonderen Charakter eines älteren Hauses in einer idyllischen Lage zu schätzen wissen und bereit sind, in die Sanierung zu investieren.

Property ID: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## Details of amenities

- Einbauküche in Eiche rustikal
- überdachter Balkon
- 2fach verglaste Holzfenster mit Rollläden
- Einbauschränke in den Schlafzimmern
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- WC im Obergeschoss
- Öl-Heizung
- Garage und einen Außenstellplatz
- Hoftor und Zaun aus traditionellem Schlosserhandwerk



Property ID: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## 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: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 263.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

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