

Neu-Anspach – Anspach

Familienglück in Bestlage: Lichtdurchflutetes REH mit EBK, 2 Bädern, Gä-WC, Garage, Stellpl.

Property ID: 24141048



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 565.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 277 m²

Property ID: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

- 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: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

At a glance

Property ID	24141048
Living Space	ca. 155 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.03.2025
Rooms	5.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2000
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	565.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 40 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	94.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.10.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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.

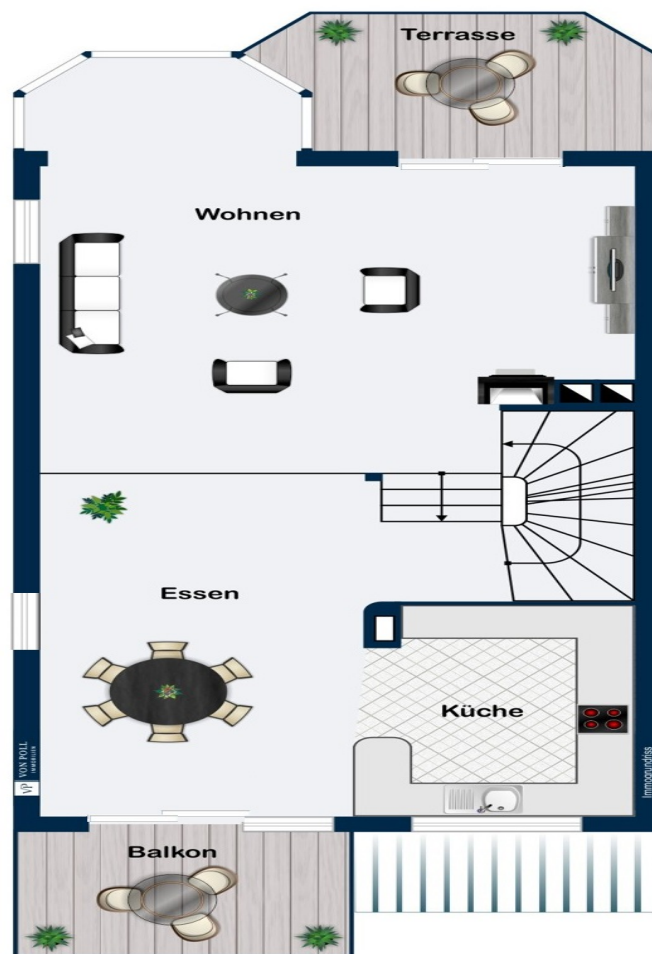
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

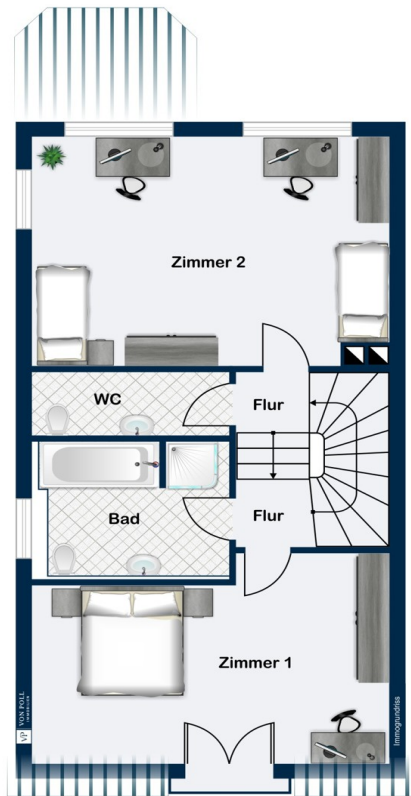
T.: 0800 - 333 33 09

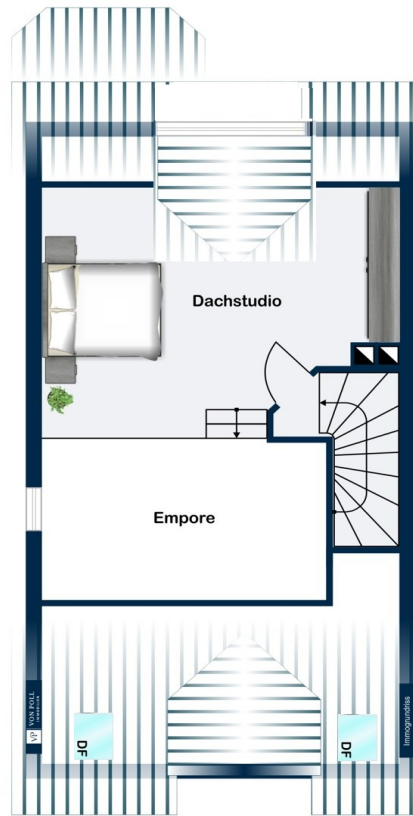
www.von-poll.com

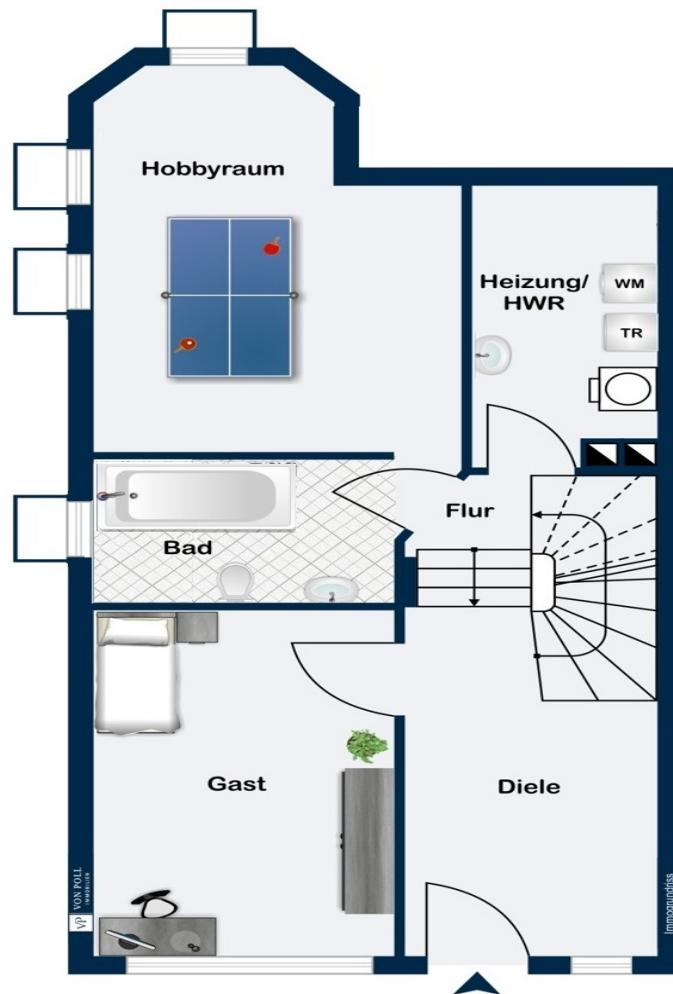
Property ID: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

A first impression

Sie suchen ein Haus, in das Sie direkt einziehen können ohne nennenswerten Renovierungsaufwand? Dann freuen wir uns, Ihnen dieses außergewöhnliche Reihenendhaus in gesuchter Lage von Neu-Anspach vorstellen zu dürfen. Schon der liebevoll angelegte Vorgarten macht Lust das Haus zu besichtigen. Erbaut in Split-Level-Bauweise, vermittelt die Immobilie ein angenehm großzügiges Wohngefühl. Mediterrane Terracottafliesen verbreiten südländisches Flair und bodentiefe Fensterelemente sorgen für eine lichtdurchflutete Wohnfläche. Die Fußbodenheizung in Garten-, Erd- und Obergeschoss unter dem Terrakottabelag vermittelt eine angenehme Wärme. Das Schlafzimmer im Obergeschoss ist mit Heizkörper versehen. Im Sommer wiederum hat Terrakotta eine angenehm kühlende Wirkung. Jeder Raum ist großzügig dimensioniert und der Grundriss eignet sich ideal für eine Familie mit 2 Kindern plus Home-Office! Zwei Bäder und ein zusätzliches Gäste-WC, der Sonnenbalkon vor der Küche sowie die große Gartenterrasse runden das Raumangebot komfortabel ab. In der angegebenen Wohnfläche ist ein ca. 18m² großer Raum neben dem Eingangsbereich enthalten, der über volles Tageslicht verfügt und beheizt ist, jedoch nicht offiziell zur Wohnfläche gerechnet wird. In der Vergangenheit wurde dieser Raum, neben dem sich auch das Wannenbad befindet, immer als Arbeits- oder Gästebereich genutzt. Das Studio im Dachgeschoss auf zwei Ebenen ist ein regelrechtes Kinderparadies. Die von außen nahezu nicht einsehbare Sonnenterrasse eignet sich perfekt als Rückzugsbereich nach einem arbeitsreichen Tag oder als geselliger Treffpunkt mit der Familie oder Freunden. Der gärtnerisch gestaltete Garten vermittelt Ruhe und Entspannung.

Property ID: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Details of amenities

- gärtnerisch gestalteter Vorgarten
- maßgefertigte Eingangstür mit Seitenteilen (Schreinerarbeit)
- Terrakottafliesen im ganzen Haus
- Sicherheitsglas im Erdgeschoss/Untergeschoss
- Gauben mit Echtschieferumfassung
- Industrie-Fußbodenheizung (Wasser kann bis zu einer Temperatur von 70Grad erhitzt werden)
- teilweise Heizkörper
- offene Küche
- Balkon mit rutschhemmenden Granitfliesen vor dem Essbereich
- Gäste-WC mit Urinal
- Tageslicht-Wannen-/Duschbad und separates Wannenbad
- französischer Balkon vor Schlafzimmer
- Heizungscomputer (zentrale Steuerung der Fußbodenheizung)
- Glasfaseranschluss ist beantragt
- Pumpe für Zisterne (3.000l)
- Garage mit elektrischem Torantrieb
- Stellplatz

Property ID: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

All about the location

Die Stadt Neu-Anspach befindet sich im Naturpark Hochtaunus und gliedert sich in die 4 Stadtteile Anspach, Rod am Berg, Westerfeld und Hausen-Arnzbach. 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. Ein kleines Einkaufszentrum ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar. 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 verfügt 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.

Property ID: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 94.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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