

Grävenwiesbach – Naunstadt

# Fernblick in naturnaher ruhiger Lage: Kompaktes Einfamilienhaus mit Sanierungspotenzial

Número de propiedad: 25141004



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

PRECIO DE COMPRA: 198.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 106,73 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 604 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25141004
Superficie habitable	ca. 106,73 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1958
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	198.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 58 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	263.30 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	15.01.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## La propiedad

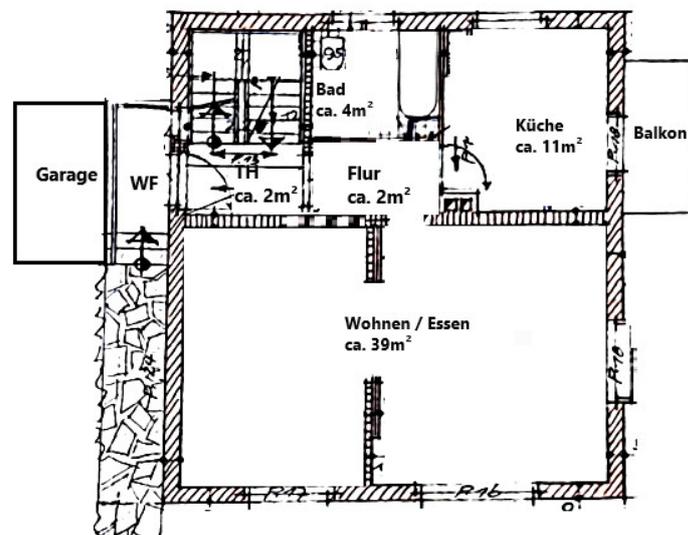
ImmoScout24 Gold Siegel

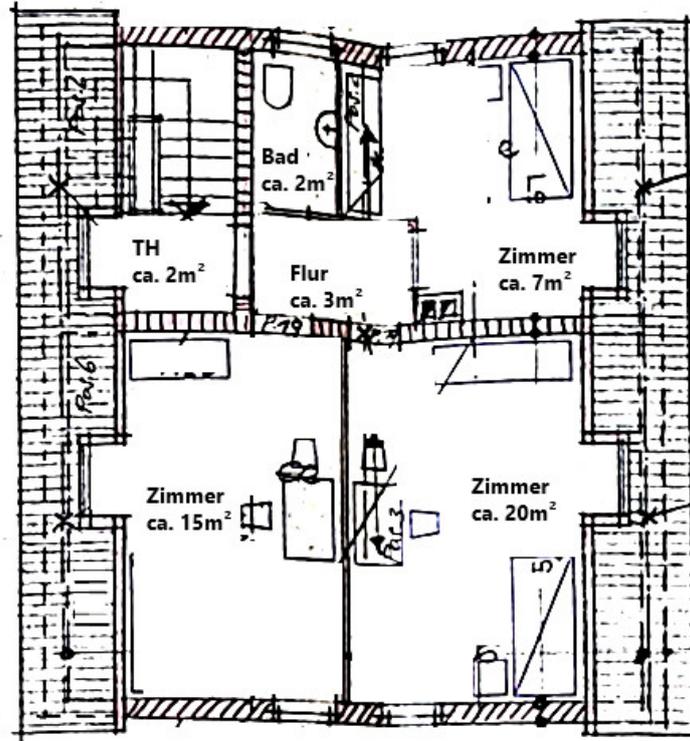


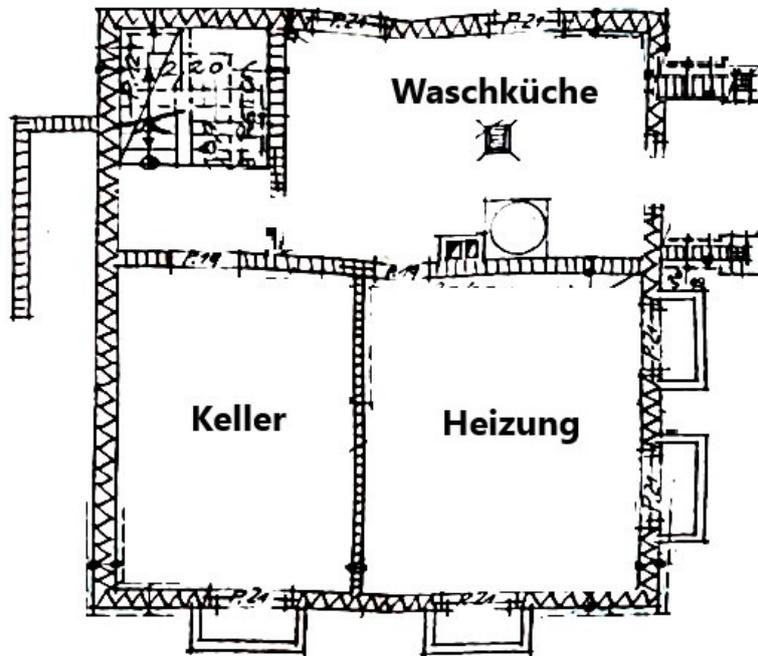
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)