

Neu-Anspach – Anspach

# Komfortables Zweifamilienhaus in ruhiger, zentraler Lage mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 24141018a



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

PRIX D'ACHAT: 845.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 217 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 550 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24141018a
Surface habitable	ca. 217 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	4.5
Salles de bains	3
Année de construction	1989
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	845.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 51 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.07.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	D



CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

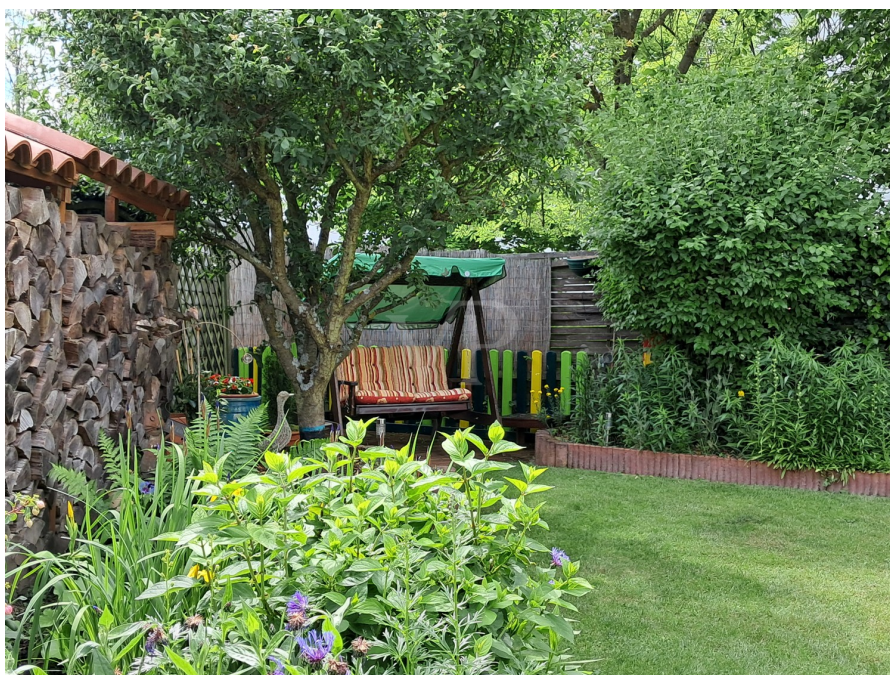
## La propriété





CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## La propriété

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.

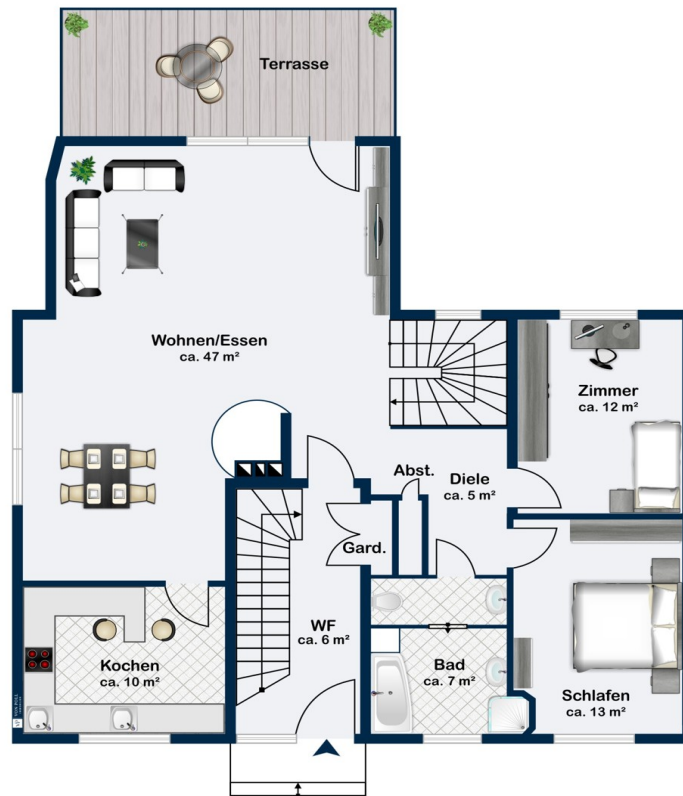
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

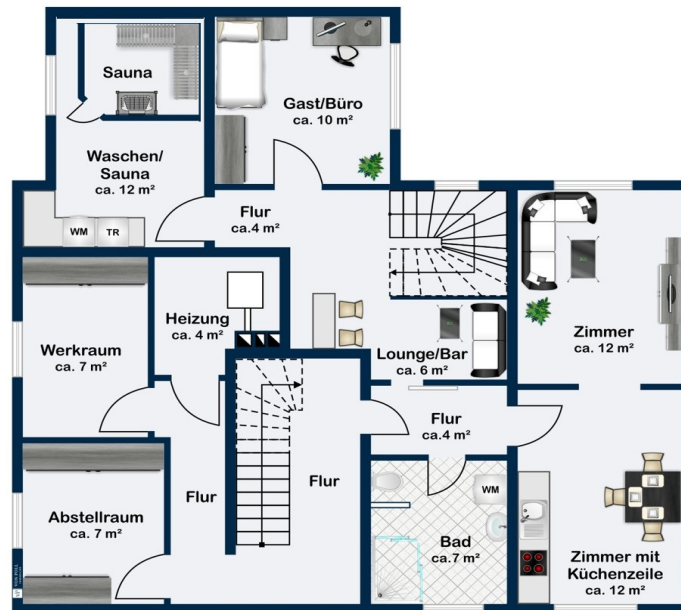
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

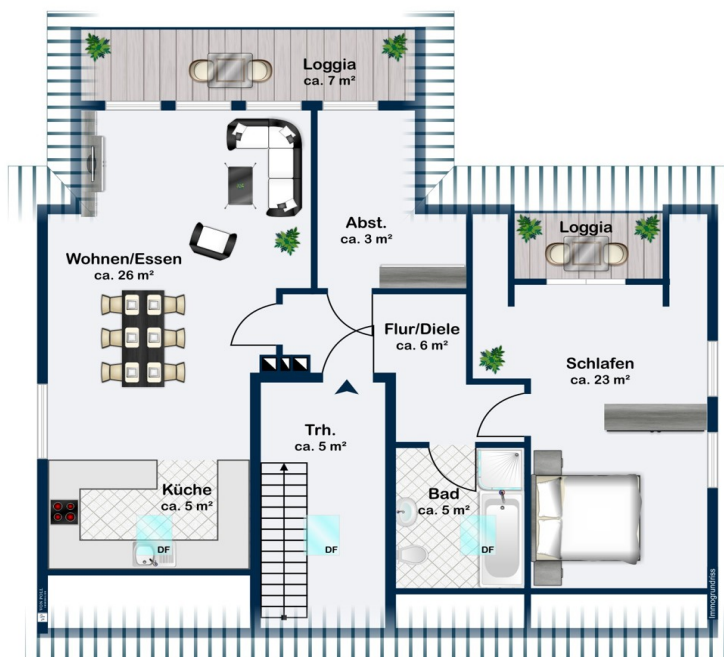
CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Une première impression

Das großzügige Zweifamilienhaus in ruhiger, zentraler Lage mit einem blickgeschützten gärtnerisch angelegten Garten, als Rückzugsort, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, ideal für Familien, die gemeinsam aber dennoch in separaten Wohnungen leben möchten sowie für Familien, die großzügiges Wohnen mit selbstständiger beruflicher Tätigkeit verbinden wollen. Im Erdgeschoss sorgt ein Kamin für gemütliche Stunden, während im Dachgeschoss zwei Loggien mit Markise zum Verweilen im Freien einladen. Eine Sauna im Untergeschoss mit angrenzendem Ruhebereich sorgen für Behaglichkeit und entspannende Wellness-Momente. Darüberhinaus bietet ein kleines Apartment, ideal für ältere Kinder, Au-pair oder Haushaltshilfe autarkes Wohnen mit eigener Küche und Bad. Der Außenbereich des Hauses besticht durch einen mediterran angelegten Vorplatz und dem eingewachsenen Garten mit Kinderspielbereich. Zwei Carports, ein Außenstellplatz sowie eine Gartenhütte komplettieren dieses einmalige Angebot. Das Haus wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. Dies beinhaltet unter anderem Austausch der Heizungsanlage im Jahr 2018, Neugestaltung aller Bäder und komplette Renovierung der Dachgeschosswohnung inklusive erneuerter Küche. Insgesamt bietet dieses Haus viel Platz und Komfort für eine große Familie oder auch für Interessenten, für die, die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ein wichtiges Kriterium darstellt. Die ruhige und dennoch zentrale Lage in der Stadt macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für alle, die nach einem geräumigen Zuhause fußläufig erreichbarer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schule, Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten suchen.

**CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach**

## Détails des commodités

- zwei Wohneinheiten + kleines Apartment ideal für Teenager, Au-pair oder Haushaltshilfe
- jeweils eine Einbauküche in den beiden Wohneinheiten
- Küchenzeile im kleinen Apartment
- drei Tageslichtbäder
- 2fach verglaste Holzfenster
- teilweise elektrische Rollläden
- Fliesen-, Parkett-, Laminat- und PVC-Böden
- Kamin im EG
- Einbauschränke im Treppenhaus und DG
- Kabelanschluss für TV; Glasfaseranschluss beantragt, Installation in 2024
- Sauna
- Terrasse mit Markise; zwei Loggia's im DG mit Markise
- Rosenbeet und Gestaltungsfläche vor den Hauseingang
- attraktiv angelegter Vorgarten und sowie schöner Sonnen-Garten hinter dem Haus mit zwei Obstbäumen
- Freisitz im Garten
- Kinderspielbereich im Garten
- Gartenhütte
- zwei Carports; ein Außenstellplatz

### MODERNISIERUNGSMABNAHMEN:

2022: Renovierung der DG-Wohnung (inkl. neuer Küche, Dachflächenfenster, Umgestaltung des Bades)

2021: Neues Beet mit ca. 2,5m hohen Thuji Bäumen und Bonsaisteineinfassung im Gartenbereich

2020: Zwei Carports errichtet inkl. der Umgebungsgestaltung durch Austausch der Pflastersteine

2019: Neugestaltung des Hauseingangs- und Seitenbereiches durch Verlegung von hochwertigen Pflastersteinen

2018: Modernisierung der Heizungsanlage (Gas-Brennwertgerät)

2015: Herstellung des Apartment im UG durch neue Flurbildung, Küchenzeile und Telefoninstallation

2013: Neugestaltung des Bades im EG mit zusätzlicher Duscheinrichtung

2013: Neugestaltung des HWR / Sauna-Installation

2011: Neugestaltung Bad im UG

2008: Errichtung einer Gaube mit Loggia im Schlafzimmer des Dachgeschosses

**CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach**

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Neu-Anspach befindet sich im Naturpark Hochtaunus und gliedert sich in die 4 Stadtteile Anspach, Rod am Berg, Westerfeld und Hausen-Arnsbach. 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 Einkaufcenter 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.

CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



CODE DU BIEN: 24141018a - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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