

Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

# Charmante Zweizimmerwohnung mit Einbauküche und Stellplatz in ruhiger Wohnlage mit Blick ins Grüne

CODE DU BIEN: 24141029



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

PRIX D'ACHAT: 139.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 53 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24141029 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

- 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: 24141029 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24141029	Prix d'achat	139.000 EUR
Surface habitable	ca. 53 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2017
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine
Année de construction	1982		
Place de stationnement	1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24141029 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	93.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.07.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 24141029 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141029 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141029 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24141029 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24141029 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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

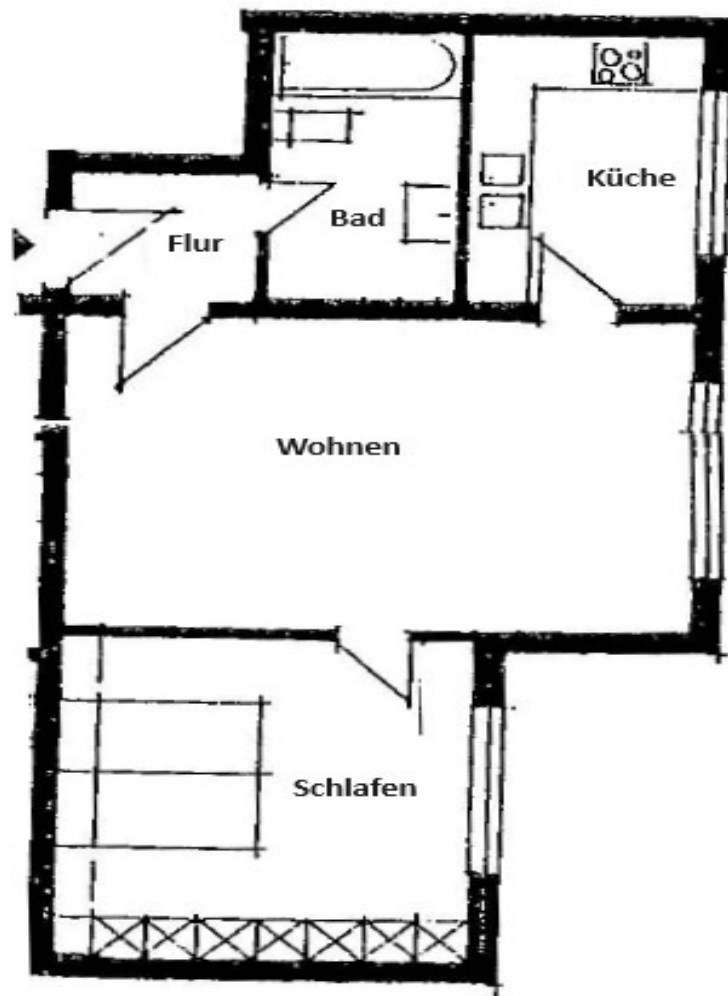
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 24141029 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## 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: 24141029 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Une première impression

Diese gut geschnittene Zweizimmerwohnung mit knapp 53m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Neu-Anspach. Im Ortsteil Hausen-Arnsbach gelegen, verbindet die Immobilie naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit der Infrastruktur. Große dreifachverglaste Kunststofffenster in Holzoptik sorgen für lichtdurchströmte Räumlichkeiten und geben einen schönen Fernblick ins Grüne frei. Durch die Ausrichtung der Wohnung zum Hof- und Gartenbereich, lässt sich die Aussicht in die Taunuswälder ungestört genießen. Der großzügige Wohn-Essbereich erhält durch das Stäbchenparkett und die Holzvertäfelung an der Decke ein gemütliches Wohnambiente. Der ansprechende Schnitt garantiert ein optimal nutzbares Platzangebot und ausreichend Stellfläche. Auch das angrenzende Schlafzimmer punktet durch eine komfortable Größe und genügend Platz für einen großen Kleiderschrank. Eine gut ausgestattete, praktische Einbauküche mit Markengeräten präsentiert sich mit hellen Küchenfronten in einem zeitlosen Stil und lädt zum Kochen mit Blick in die Natur ein. Der Eingangsbereich mit integrierter Garderobe sowie das weiß geflieste Wannenbad mit massivem Einbauschränk komplettieren die gemütliche Wohnung. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im gemeinschaftlich genutzten Waschkeller. Bei Bedarf wird dem Käufer kostenlos die Waschmaschine überlassen. Ein abschließbarer, gemauerter Kellerraum gehört zur Wohnung dazu und steht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Ein Außenstellplatz ist bereits im Angebotspreis inkludiert. Die direkte Nähe zur Infrastruktur ermöglicht eine gute Erreichbarkeit diverser Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch der Bahnhof ist lediglich ca. einen Kilometer entfernt. Neu-Anspach und die umliegende Umgebung bieten außerdem eine Vielzahl an Aktivitäten und Ausflugsmöglichkeiten und garantieren einen hohen Freizeitwert. Zu dem relativ kleinen Wohnkomplex gehören 5 Wohneinheiten sowie gewerblich genutzte Flächen. Ein Hausmeister kümmert sich um die Hausordnung, was sich in dem gepflegten Gesamteindruck widerspiegelt. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 24141029 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Détails des commodités

- Zweizimmerwohnung mit schöner Blicklage
- Einbauküche mit Markengeräten
- innenliegendes Wannenbad mit Einbauschränken
- dreifach verglaste Kunststofffenster (2015) mit manuellen Rollläden und teilweise mit Fliegengittern
- Stäbchenparkettböden
- Einbauten in der Garderobe sowie Kleiderschrank im Schlafzimmer
- Ölheizung
- gemauerter, abschließbarer Kellerraum
- gemeinschaftlich genutzte Waschküche, inklusive Waschmaschine
- Kabelanschluss und Satellit
- Ein Außenstellplatz

CODE DU BIEN: 24141029 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## 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: 24141029 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.

CODE DU BIEN: 24141029 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnstach

## 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)