

Grävenwiesbach – Laubach

# Leben im Fachwerktraum: 2 individuell gestaltete Wohneinheiten in ruhiger Feldrandlage!

????????? ??????????: 23141051e



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

???? ??????: 339.000 EUR • ??????????: ca. 210 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ?????? ????: 499 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

?? ??? ??????

???????? ??????????	23141051e	????? ???????	339.000 EUR
????????????	ca. 210 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	6.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3.5	?????????	?????? ????????
??????????	3	????????????	????????????
????? ?????????????	1850	????????????	ca. 23 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 3 x ????????????? ?????? ?????????????	????????????????????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	191.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	30.11.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1850

???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

?? ?????????



???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

?? ?????????



???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

?? ?????????



???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

?? ?????????



???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

?? ?????????



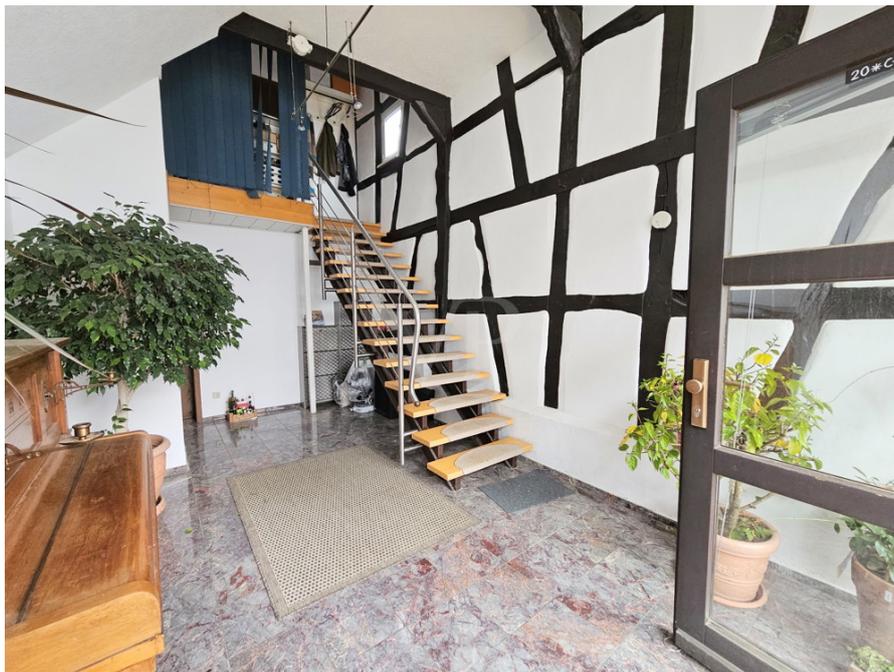
???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

?? ?????????



???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

?? ?????????



???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

?? ?????????



???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

?? ?????????



???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

??? ?????? ???????????

In ruhiger kinderfreundlicher Lage fast unmittelbar am Feldrand, befindet sich diese charmante Hofreite in einem beliebten Ortsteil von Grävenwiesbach! Das freigelegte Eichenfachwerk sowie das beeindruckende Portal sind besondere Blickfänge des Hofes und strahlen pure Gemütlichkeit aus. Es besteht kein Denkmalschutz. Die historische, um circa 1850 errichtete Scheune wurde ab 1994/95 zu einem Wohnhaus mit separater Einliegerwohnung umgebaut und ist aktuell in zwei Wohnungen aufgeteilt, lässt sich aber auch wunderbar als Haus für eine Familie mit Kindern oder für Freiberufler nutzen. Auch als teilvermietete Wochenendimmobilie bietet sich das Haus an, denn schöne Spazier- und Wanderwege befinden sich direkt um die Ecke. Zu den zwei Wohnungen gelangt man durch eine helle Eingangshalle. Die ca. 120 m<sup>2</sup> große Wohnung im Obergeschoss mit 3,5 Zimmern, Küche, 2 Bädern, großer Wohn- und Essbereich, Wintergarten und Dachterrasse wird vom Eigentümer selbst bewohnt und kann direkt bezogen werden. Das freigelegte Fachwerk und der offene Grundriss bieten Ihnen einen gemütlichen Charme. Die ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoss, hat neben des lichtdurchfluteten Wintergartens eine Terrasse und eine eigene Gartenfläche. Die Wohnung im Erdgeschoss ist aktuell vermietet. Zu der angegebenen Wohnfläche kommen noch die Terrassenflächen (Terrasse zur EG-Wohnung sowie die rund 30m<sup>2</sup> große Dachterrasse) hinzu. Auf dem rund 499m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück befindet sich aktuell zusätzlich noch ein kleines ehemaliges Wohnhaus; nach dessen Entfernung bietet das Grundstück viel Potential für eine kreative Neugestaltung des Areals. Für einen Umbau liegt den Eigentümern bereits eine Baugenehmigung vor, alternativ könnte man den angrenzenden Garten erweitern oder in Absprache mit dem Bauamt eine Garage errichten. Sie haben Interesse an diesem charaktvollen und charmanten Fachwerkensemble, dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

????????????????? ??? ??????????

- zwei Wohneinheiten
- Einliegerwohnung mit Terrasse und Garten
- 2fach verglaste Kunststofffenster, manuelle Rollläden
- einen Wintergarten im OG
- Kaminofen im OG
- Einbauküche im OG
- große Dachterrasse
- Doppelcarport
- mehrere Stellplätze im Hof
- kein Denkmalschutz
- viele Gestaltungsmöglichkeiten für den Außenbereich nach Abriss des kleinen Nebenhauses

???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.11.2029. Endenergieverbrauch beträgt 191.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1850. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 23141051e - 61279 Grävenwiesbach – Laubach

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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)