

Grävenwiesbach – Naunstadt

Fernblick in naturnaher ruhiger Lage: Kompaktes Einfamilienhaus mit Sanierungspotenzial

????????? ??????????: 25141004



www.von-poll.com

???? ??????: 198.000 EUR • ??????????: ca. 106,73 m² • ?????????: 4.5 • ?????? ????: 604 m²

??????? ????????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

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

???????? ??????????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

?? ??? ??????

| | | | |
|-----------------------|--|----------------------|---|
| ???????? ?????????? | 25141004 | ????? ??????? | 198.000 EUR |
| ???????????? | ca. 106,73 m ² | ?????? | ???????????? |
| ?????? ??????? | ???????????????? ?????? | ?????????????? | ???????????????? |
| ????????? | 4.5 | ????????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???????????? ??? | 3 | ????????? | ??????? |
| ???????????? | 1 | ?????????????? | ?????????????? |
| ????? ?????????????? | 1958 | ???????????????????? | ca. 58 m ² |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????? | ???????????????????? | WC ??????????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

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

| | | | |
|---|----------------------|--|----------------|
| ?????????? ?????????? | ????????? ?????????? | ????????????????? ????????????? | BEDARF |
| ????? ???????????? | ????? | ????????? ??????? ????????????? | 263.30 kWh/m²a |
| ????????????? ????????????????? ????????? ??? | 15.01.2035 | ????????????? ????????????????? ????????????? | H |
| ????? ???????????? | ????? | ????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????? | 1958 |

???????? ??????????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

?? ?????????

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

???????? ??????????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

?? ?????????

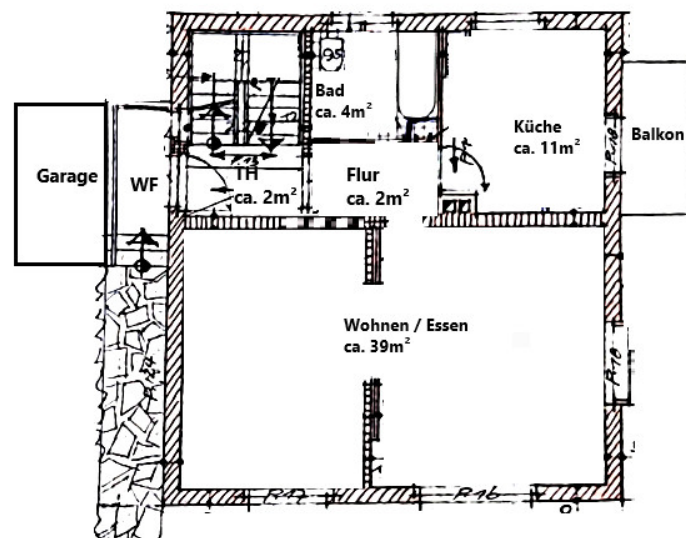
ImmoScout24 Gold Siegel

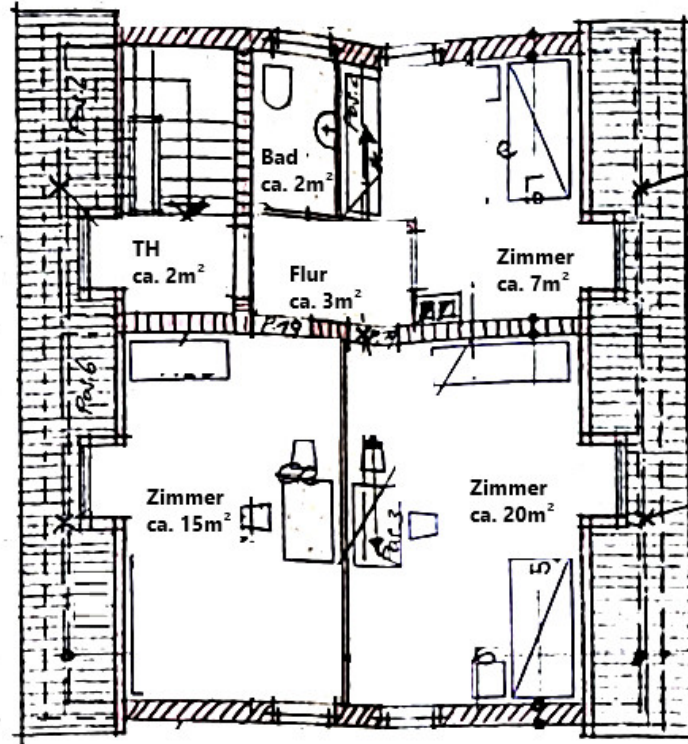


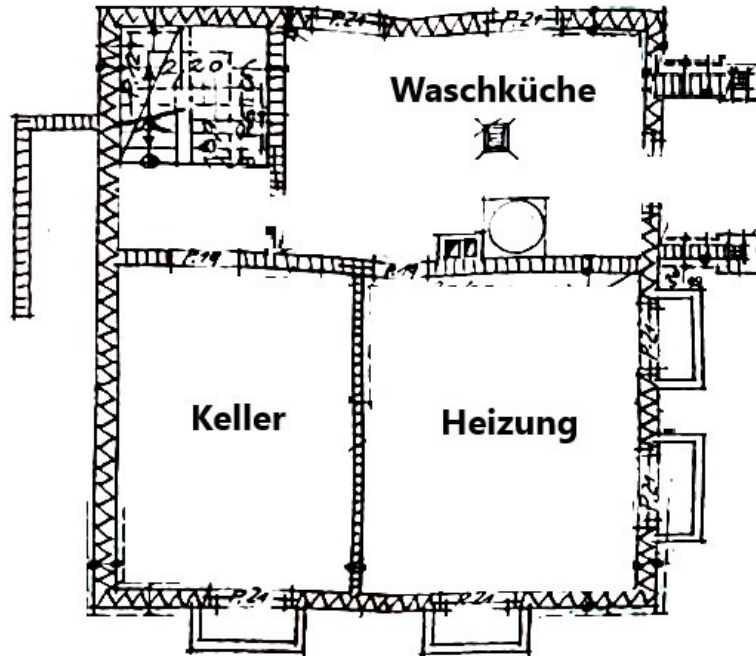
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

???????? ?????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

??????







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

??????? ???????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

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

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 604m² 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.

??????? ???????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

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

- 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

??????? ???????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

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

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.

??????? ???????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 263.30 kWh/(m²*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.

???????? ??????????: 25141004 - 61279 Grävenwiesbach – Naunstadt

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

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

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 Hochtaunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com