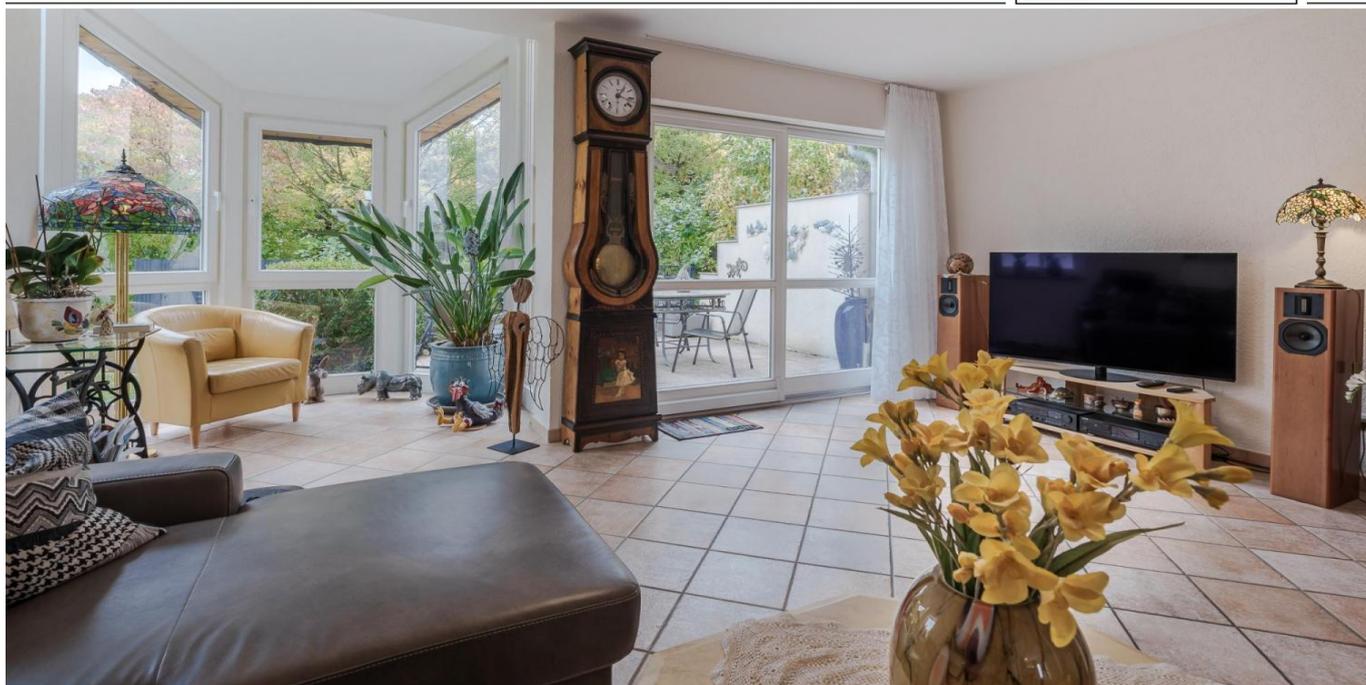


Neu-Anspach – Anspach

Familienglück in Bestlage: Lichtdurchflutetes REH mit EBK, 2 Bädern, Gä-WC, Garage, Stellpl.

CODICE OGGETTO: 24141048



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 565.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 277 m²

CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24141048
Superficie netta	ca. 155 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.03.2025
Vani	5.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	565.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	94.90 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.10.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà

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.

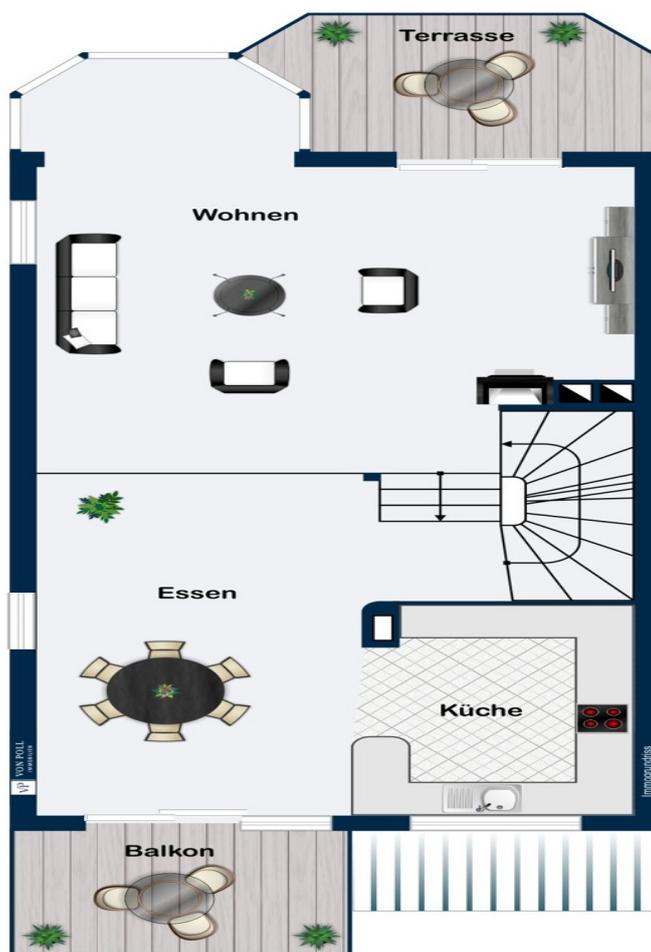
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

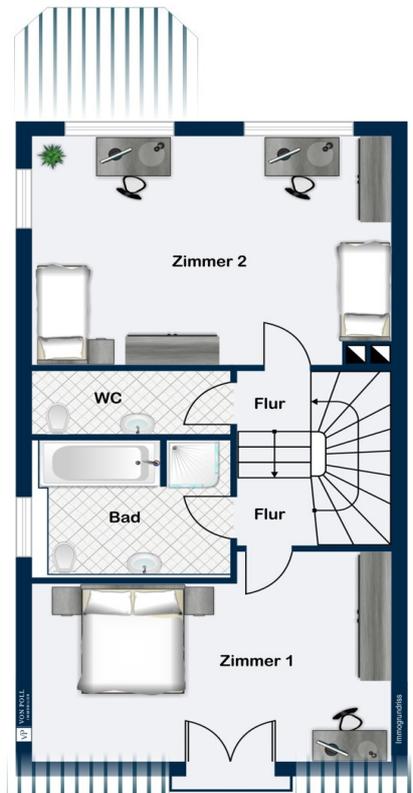
T.: 0800 - 333 33 09

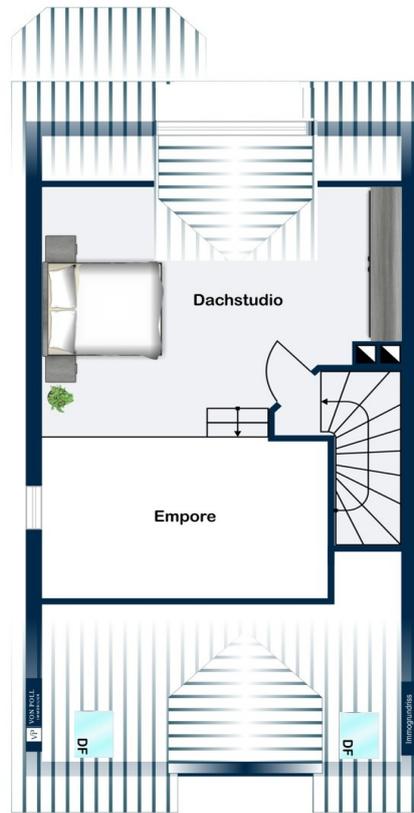
www.von-poll.com

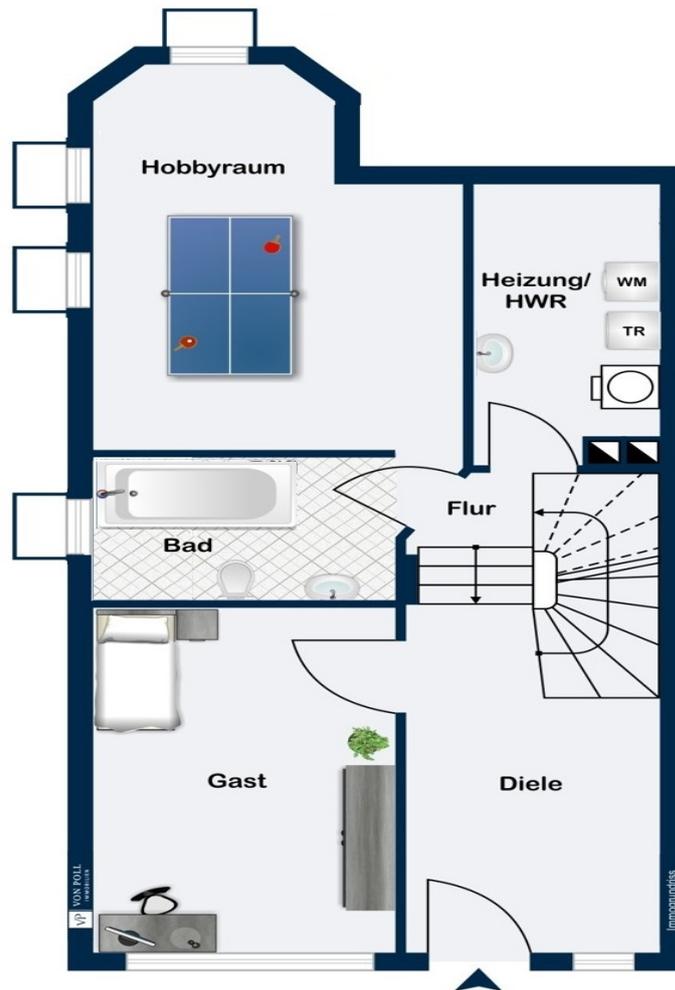
CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Una prima impressione

Sie suchen ein Haus, in das Sie direkt einziehen können ohne nennenswerten Renovierungsaufwand? Dann freuen wir uns, Ihnen dieses außergewöhnliche Reihenendhaus in gesuchter Lage von Neu-Anspach vorstellen zu dürfen. Schon der liebevoll angelegte Vorgarten macht Lust das Haus zu besichtigen. Erbaut in Split-Level-Bauweise, vermittelt die Immobilie ein angenehm großzügiges Wohngefühl. Mediterrane Terracottafliesen verbreiten südländisches Flair und bodentiefe Fensterelemente sorgen für eine lichtdurchflutete Wohnfläche. Die Fußbodenheizung in Garten-, Erd- und Obergeschoss unter dem Terrakottabelag vermittelt eine angenehme Wärme. Das Schlafzimmer im Obergeschoss ist mit Heizkörper versehen. Im Sommer wiederum hat Terrakotta eine angenehm kühlende Wirkung. Jeder Raum ist großzügig dimensioniert und der Grundriss eignet sich ideal für eine Familie mit 2 Kindern plus Home-Office! Zwei Bäder und ein zusätzliches Gäste-WC, der Sonnenbalkon vor der Küche sowie die große Gartenterrasse runden das Raumangebot komfortabel ab. In der angegebenen Wohnfläche ist ein ca. 18m² großer Raum neben dem Eingangsbereich enthalten, der über volles Tageslicht verfügt und beheizt ist, jedoch nicht offiziell zur Wohnfläche gerechnet wird. In der Vergangenheit wurde dieser Raum, neben dem sich auch das Wannenbad befindet, immer als Arbeits- oder Gästebereich genutzt. Das Studio im Dachgeschoss auf zwei Ebenen ist ein regelrechtes Kinderparadies. Die von außen nahezu nicht einsehbare Sonnenterrasse eignet sich perfekt als Rückzugsbereich nach einem arbeitsreichen Tag oder als geselliger Treffpunkt mit der Familie oder Freunden. Der gärtnerisch gestaltete Garten vermittelt Ruhe und Entspannung.

CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Dettagli dei servizi

- gärtnerisch gestalteter Vorgarten
- maßgefertigte Eingangstür mit Seitenteilen (Schreinerarbeit)
- Terrakottafliesen im ganzen Haus
- Sicherheitsglas im Erdgeschoss/Untergeschoss
- Gauben mit Echtschieferumfassung
- Industrie-Fußbodenheizung (Wasser kann bis zu einer Temperatur von 70Grad erhitzt werden)
- teilweise Heizkörper
- offene Küche
- Balkon mit rutschhemmenden Granitfliesen vor dem Essbereich
- Gäste-WC mit Urinal
- Tageslicht-Wannen-/Duschbad und separates Wannenbad
- französischer Balkon vor Schlafzimmer
- Heizungscomputer (zentrale Steuerung der Fußbodenheizung)
- Glasfaseranschluss ist beantragt
- Pumpe für Zisterne (3.000l)
- Garage mit elektrischem Torantrieb
- Stellplatz

CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Tutto sulla posizione

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 Einkaufszentrum 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.

CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 94.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.

CODICE OGGETTO: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com