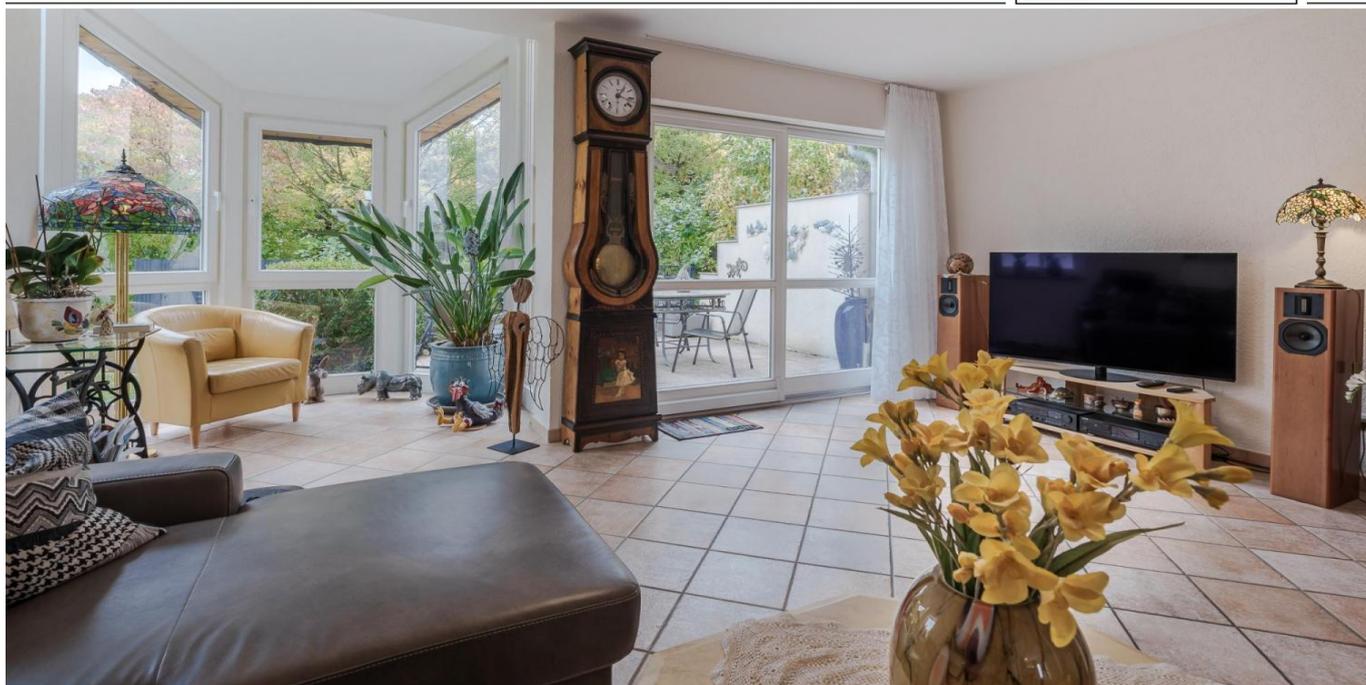


Neu-Anspach – Anspach

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

Número da propriedade: 24141048



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

PREÇO DE COMPRA: 565.000 EUR • ÁREA: ca. 155 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 277 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24141048	Preço de compra	565.000 EUR
Área	ca. 155 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2019
Disponibilidade	01.03.2025	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5.5	Área útil	ca. 40 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	2000		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	94.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.10.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## O imóvel



Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## O imóvel



Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## O imóvel



Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## O imóvel



Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## O imóvel



Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## O imóvel



Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## O imóvel

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.

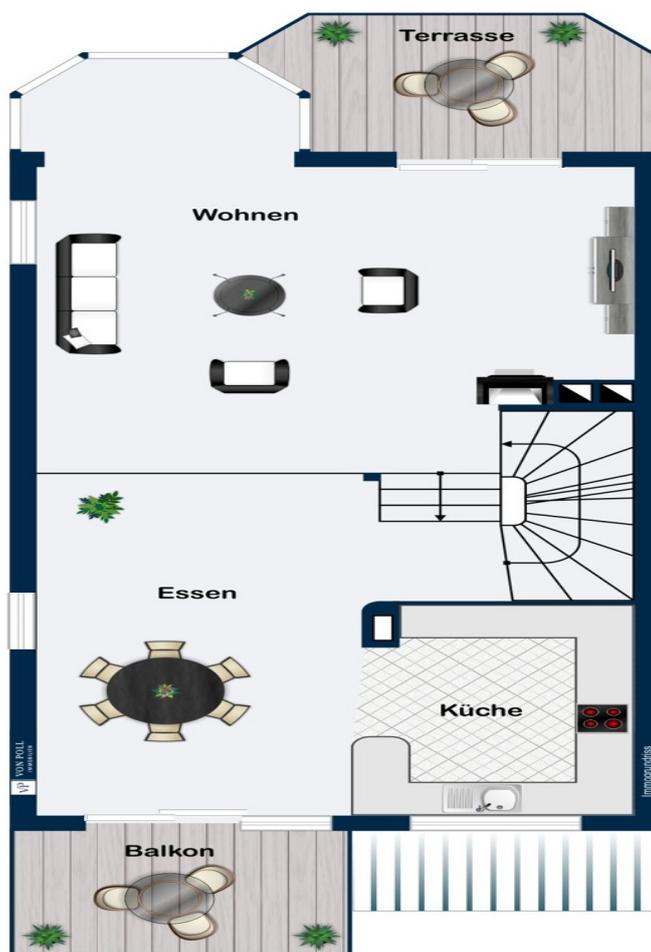
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

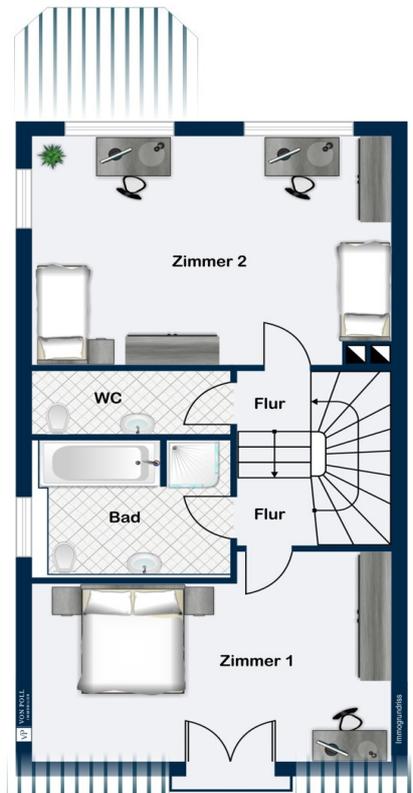
T.: 0800 - 333 33 09

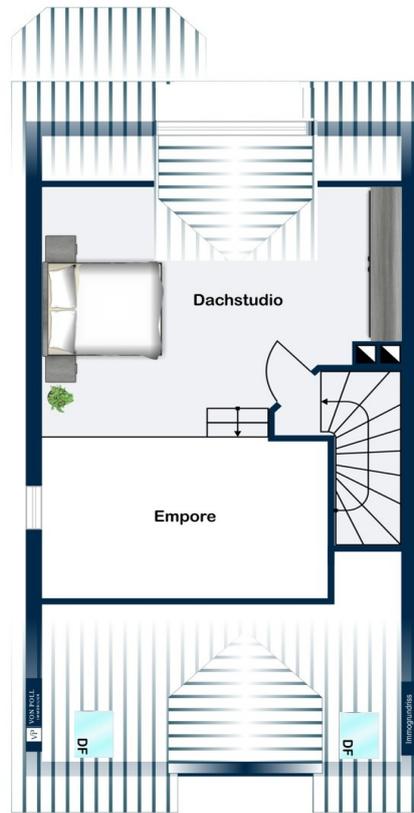
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

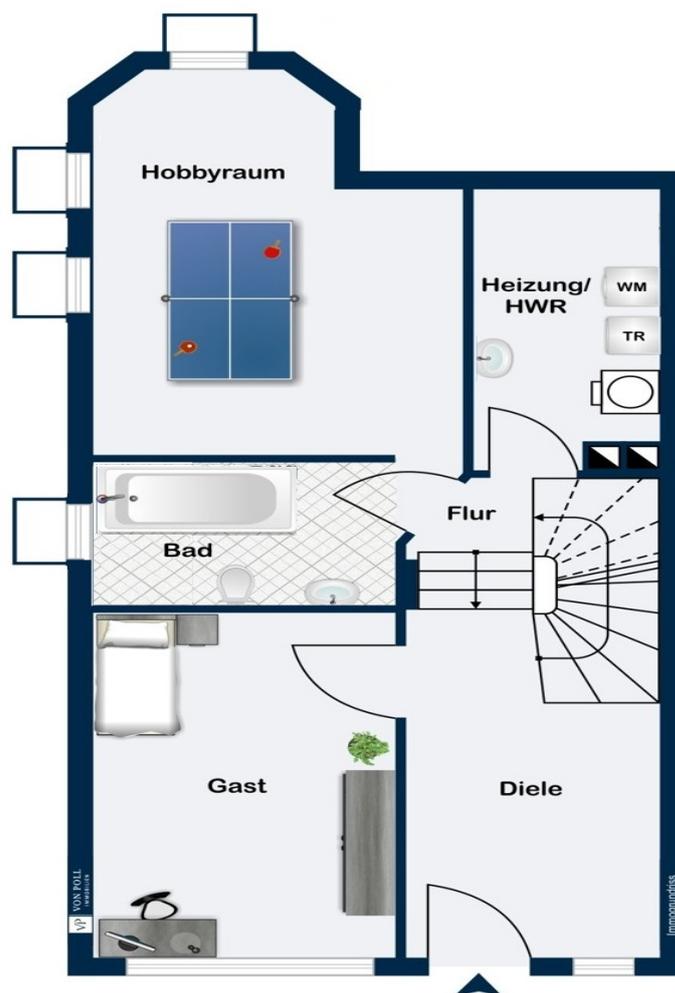
Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Uma primeira impressão

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. 18m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 94.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24141048 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)