Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

Großzügige helle DHH mit Einliegerwhg. in ruhiger Seitenstraße, 2 Terrassen, Garage

??????? ????????: 25141005

???? ??????: 480.000 EUR • ?????????: ca. 189 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 463 m²

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

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

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25141005
?????????	ca. 189 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	01.05.2025
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1980
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	480.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????? ??????????	?????????????????? ????????
?????????????????? ?????	ca. 30 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	29.04.2029
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	85.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1980

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

?? ???????

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

?? ???????

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

?? ???????

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

?? ???????

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

?? ???????

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

?? ???????

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

?? ???????

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

?? ???????

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

VON POLL REAL ESTATE®

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

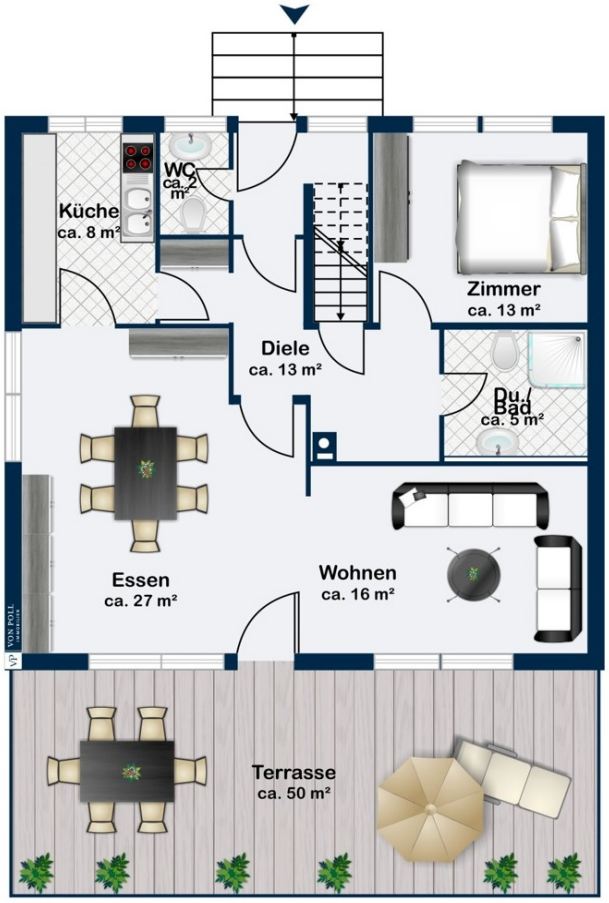
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

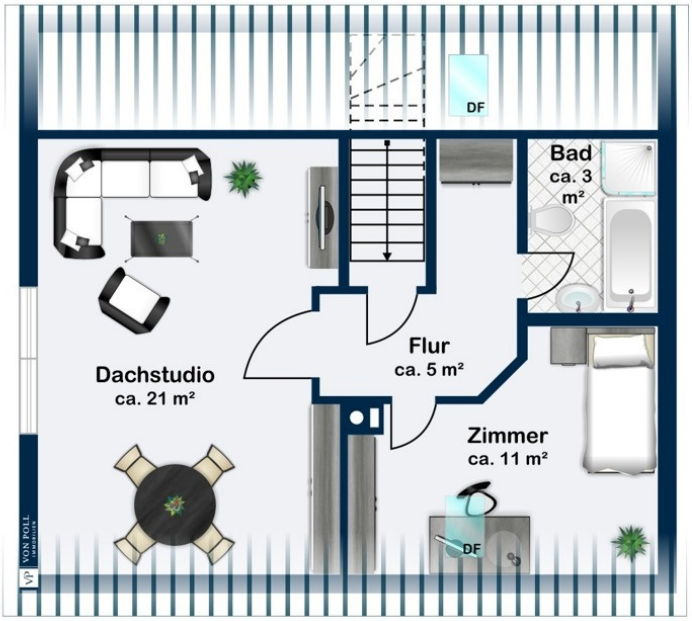
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

??????




DF
Bad
ca. 3
m²
Flur
ca. 5 m²
Dachstudio
ca. 21 m²
Zimmer
ca. 11 m²
DF

Freisitz
Fitness
ca. 14 m²
Flur
ca. 5
m²
Vorrat
Heizung/
HWR
Wind-
fang
Zimmer
ca. 20 m²
Sauna
Küche
ca. 8 m²
Bad
ca. 7 m²
KS
WM

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

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

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

In bevorzugter Wohnlage von Neu-Anspach, fußläufig zu Grundschule, Kindergarten und Taunusbahn-Haltestelle, befindet sich diese großzügige Doppelhaushälfte. Die ruhige Lage in einer Stichstraße überzeugt durch den wunderschönen eingewachsenen Garten, wie auch durch den insbesondere aus dem Dachstudio herrlichen Fernblick über das Usinger Land! Besonders einladend ist der großzügige und sehr helle Wohnessbereich mit direktem Zugang auf die ca. 50m² große Sonnenterrasse. Ein weiterer sonniger, neu angelegter Freisitz steht neben der Einliegerwohnung zur Verfügung. Familien mit Kindern finden hier viel Platz zur Selbstverwirklichung- mit bis zu fünf potentiellen Schlafzimmern und drei Badezimmern. Im Souterrain wurde eine Einliegerwohnung mit eigenem Eingang eingerichtet, wodurch die Immobilie ideal auch für Freiberufler/Selbständige, für ältere Kinder oder auch Au-Pairs geeignet ist. Bei Bedarf könnte man sogar das Dachgeschoss als eigenständige Einheit nutzen/vermieten, da es im Flur oben Anschlüsse für eine Pantryküche gibt. 1980 als Fertigbau mit massivem Keller gebaut, befindet sich das Haus aktuell in einem sehr gepflegten und energetisch absolut akzeptablen Zustand ohne Sanierungsstau. Die Fenster und Haustür wurden teilweise bereits modernisiert, ebenso wie die Außenisolation. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2009 erneuert, des Weiteren wurde der Außenbereich mit Vorgarten, Freisitz, Terrasse und Gartenhaus überarbeitet. Hinsichtlich Bädern und Fußbodenbelägen bedarf es einer Anpassung auf den jeweiligen individuellen Geschmack. Die Einbauküche einer bekannten Marke ist gepflegt mit teilweise erneuerten Geräten und kann in jedem Fall noch einige Zeit genutzt werden. Eine Garage sowie gute Parkmöglichkeiten in der Straße runden das Gesamtbild stimmig ab.

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

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

- Gäste-WC
- 3 Badezimmer
- Küchenanschluss auf jeder Etage
- Einbauküche im Erdgeschoss inkl. Elektrogeräten
- Pantryküche in der Einliegerwohnung
- Sauna in der Einliegerwohnung
- Gartenterrasse mit manueller Markise
- Freisitz
- Gartenhaus
- Garage

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

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

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.

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 85.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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.

??????? ????????: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

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

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

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com