

Neu-Anspach – Rod am Berg

Großzügig Wohnen auf zwei Etagen mit Fernblick, Feldrandlage, 2 Terrassen, Garten & Doppelgarage

????????? ??????????: 25141025a



www.von-poll.com

???? ??????: 630.000 EUR • ??????????: ca. 212 m² • ??????: 6

??????? ???????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25141025a
???????????	ca. 212 m²
????????????? ???	15.07.2025
???????	2
?????????	6
????????????? ???	4
???????????	
???????????	2
????? ??????????????	1979
?????? ??????????????	2 x ??????????????
	?????? ??????????????,
	2 x ????????

????? ???????	630.000 EUR
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2023
?????????	?????????
?????????????????	
?????????????????????????	ca. 27 m²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	???????????	??????? ??????? ??????????	97.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	11.05.2035	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1979

???????? ??: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

?? ???????



??????? ???????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

?? ????????



???????? ??: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

?? ???????



??????? ???????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

?? ????????



???????? ??: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

?? ???????



??????? ???????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

?? ???????



??????? ?????????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

?? ????????



??????? ?????????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

?? ????????



???????? ??: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

?? ???????



??????? ???????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

?? ????????



??????? ???????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

?? ????????



??????? ???????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

?? ????????



??????? ???????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

?? ????????



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

??????? ???????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

?? ???????



Ihre Immobilienspezialisten

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

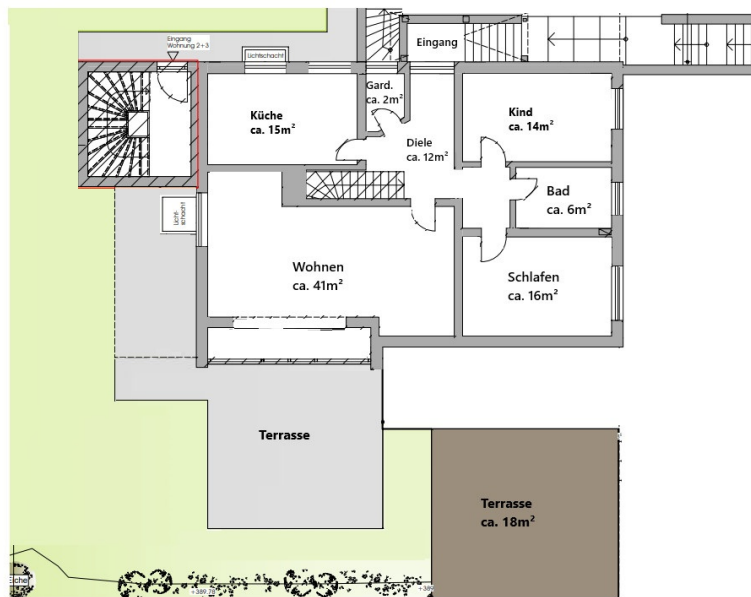
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

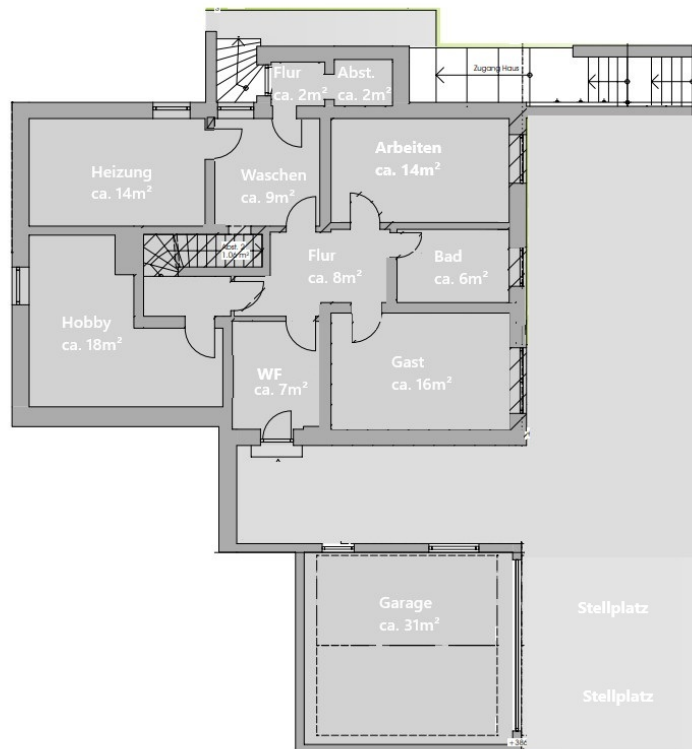
Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

??????? ???????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

???????





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

??????? ???????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

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

In ruhiger, schöner Blicklage befindet sich diese außergewöhnliche Immobilie mit rund 210m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen mit 6 Zimmern und zwei Bädern in einem Dreiparteienhaus.

Die herrliche Aussicht über Neu-Anspach lädt vom ersten Moment zum Entspannen ein - der Blick schweift in die Ferne, der Alltag rückt in den Hintergrund und man fühlt sich sofort angekommen.

Die Lage am Feldrand sowie am Ende einer Sackgasse, bietet nicht nur Ruhe und Natur pur, sondern auch ein geschütztes Wohnumfeld, welches durch eine attraktive, gepflegte Nachbarschaftsbebauung geprägt ist.

Ursprünglich als Einfamilienhaus erbaut, wurde die hier angebotene Immobilie zwischen 2010 und 2012 kernsaniert und hochwertig ausgestattet. Vor 2 Jahren wurde das Gebäude durch eine Aufstockung von zwei autarken Wohneinheiten zu einem Dreiparteienhaus erweitert.

Über die zwei Etagen des ursprünglichen Gebäudes erstreckt sich die angebotene Immobilie mit zwei Eingangsbereichen, entweder hofseitig oder über die Treppe zum oberen Eingang.

Das Interieur der Wohnung überzeugt durch ein stimmiges Designkonzept mit exklusiven Oberflächen wie Velluto-Spachteltechnik an den Wänden, die dem Zuhause ein elegantes und zeitloses Ambiente verleihen. Die hochwertige Wohnküche in italienischem Stil ist eine Einzelanfertigung mit Markengeräten und ein individuelles Highlight.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- Esszimmer mit direktem Zugang zum idyllisch angelegten Außenbereich. Ein großes Panoramafenster sowie die bodentiefe Fensterfront sorgen für einen schönen Lichteinfall und geben den Blick ins Grüne frei. Elegante Fliesen in Holzoptik verleihen der gesamten Etage einen stilvollen Charakter. Zwei geräumige Schlafzimmer mit exquisiter Wandgestaltung bieten ausreichend Platz und punkten mit einem traumhaften Blick über die Taunusnatur. Ein geräumiges Tageslichtbad mit Dusche und Doppelwaschtisch sowie ein Garderobenraum, welcher sich aufgrund vorhandener Wasseranschlüsse auch als zusätzliches Gäste-WC umbauen lässt, komplettieren diese Wohnebene.

Im Untergeschoss stehen zwei weitere helle Zimmer und ein modernes Tageslichtbad mit

Eckwanne zur Verfügung. Auch eine Familie mit mehreren Kindern findet hier ein komfortables Platzangebot vor. Der Hobbyraum mit rund 18 m² (in den Wohnflächenangaben enthalten) und eine Küchenzeile im Hauswirtschaftsraum flexibilisieren die Nutzbarkeit, auch bedingt durch den separaten Eingang. Ideal geeignet für größere Kinder, die hier ihren eigenen Bereich haben, für Freiberufler, Mehrgenerationen, Au-Pairs oder für Gäste.

Eine moderne Pelletheizung, in Kombination mit Solarthermie und der Fassadendämmung, sorgt für nachhaltige Wärmeversorgung und niedrige Betriebskosten.

Das Grundstück ist ca. 860 m² groß. Davon entfallen auf diese Wohneinheit ein Miteigentumsanteil von 334/ 1000. Das Sondereigentum für die angebotene Wohneinheit beinhaltet zwei Terrassen, einen Gartenanteil sowie eine große Doppelgarage mit elektrischem Tor und zwei davor befindliche Stellplätze. Der obere Gartenbereich mit schönem Baumbestand ist zusätzlich gemeinschaftlich nutzbar.

In schöner Feldrandlage begeistert diese Immobilie mit ihrem äußeren ästhetischen Erscheinungsbild, einer beeindruckenden Fernsicht und ihrem bezugsfertigen, sehr wertigen Zustand - ein rundum stimmiges Zuhause und ein echtes Unikat für Menschen mit Anspruch an Stil, Wohnqualität und Nachhaltigkeit.

??????? ???????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

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

- Wohnung über zwei Geschosse in Dreiparteienhaus
- Kernsanierung zwischen 2010-2012 (inklusive Austausch aller Wasser- und Stromleitungen)
- Zweifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Dreifach verglastes Terrassentürelement im Wohnbereich mit elektrischen Rollläden (per App steuerbar)
- Pelletheizung aus 2022
- Zwei Solarthermie-Paneele für Warmwasser
- Neues Flachdach durch Aufstockung der anderen Wohnungen
- Glasfaseranschluss
- LAN-Verkabelung
- SAT.-Anschluss
- WEG-Teilung
- ELW mit separatem Eingang
- Vier Schlafzimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Garten und den Terrassen
- Maßangefertigte italienische gemauerte Einbauküche mit neuen Markengeräten
- Tageslicht-Duschbad mit großem Doppelwaschtisch, WC und Bidet
- Tageslicht-Wannenbad
- hochwertig verputzte Wände in Velluto-Spachteltechnik
- Fliesen in Holzoptik
- Einbaugarderobe (rückbaubar zum Gäste-WC)
- Zwei Terrassen
- Voll eingezäuntes Grundstück
- Geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor, Starkstrom- und Wasseranschluss
- Zwei Außenstellplätze
- Mülltonnengarage

Modernisierungsmaßnahmen:

2023:

- Neuer Außenschornstein aus Edelstahl
- Türen im Erdgeschoss
- Neue Wandanstriche
- Haustür
- Erneuerung des Terrassenbelages
- Treppenaufgang (solarbeleuchtet) zum Haus (Travertin aus Tivoli und Granit sowie neues Edelstahlgeländer)

2022:

- Pelletheizung und zwei Solarthermie-Paneele
- Regenfallrohre aus Kupfer
- Neues Flachdach (durch Aufstockung)
- Dreifach verglaste Fensterfront im Wohnzimmer
- Neuer Stromverteilerkasten

2018:

- Duschbad im Hochparterre

2016:

- Terrassenbelag über der Garage mit Edelstahlgeländer

2014:

- Renovierung im Untergeschoss

2013:

- Neues Wannenbad

2012:

- Fassade neu verputzt und gedämmt

2010:

- Drainage

2010-2012:

- Kernsanierung

??????? ?????????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

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

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 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.

??????? : 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 97.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25141025a - 61267 Neu-Anspach – Rod am Berg

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

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

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com