

Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

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

Número da propriedade: 25141005



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

PREÇO DE COMPRA: 480.000 EUR • ÁREA: ca. 189 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 463 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

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

## Numa vista geral

|                        |                        |                             |   |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 25141005               | Preço de compra             | 480.000 EUR   |
| Área                   | ca. 189 m <sup>2</sup> | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia  |
| Forma do telhado       | Telhado de sela        | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Disponibilidade        | 01.05.2025             | Modernização / Reciclagem   | 2020  |
| Quartos                | 6                      | Tipo de construção          | Componentes pré-fabricados  |
| Quartos                | 4                      | Área útil                   | ca. 30 m <sup>2</sup>   |
| Casas de banho         | 3                      | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |
| Ano de construção      | 1980                   |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem            |                             |   |

Número da propriedade: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 85.00 kWh/m <sup>2</sup> a        |
| Certificado Energético válido até | 29.04.2029          | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1980                              |

Número da propriedade: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## 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.

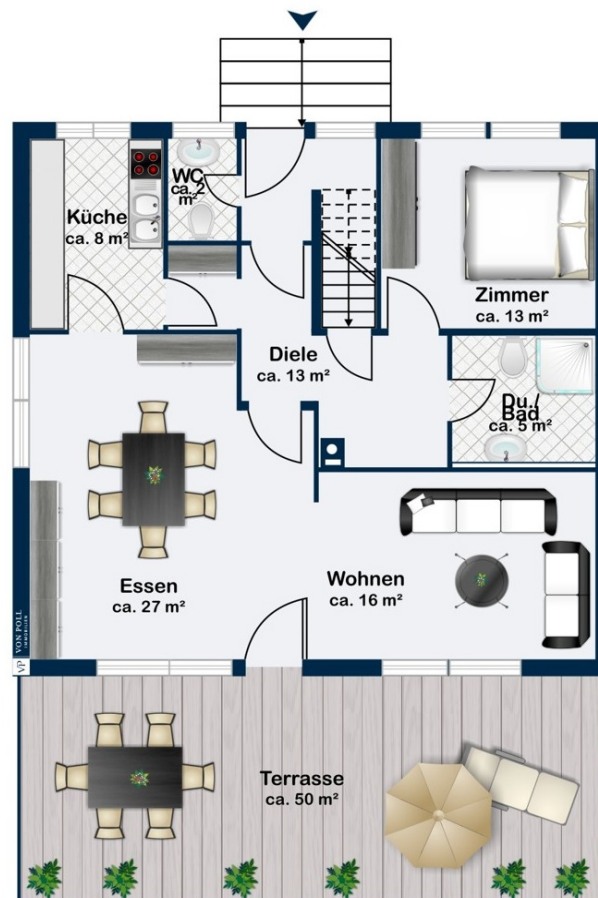
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

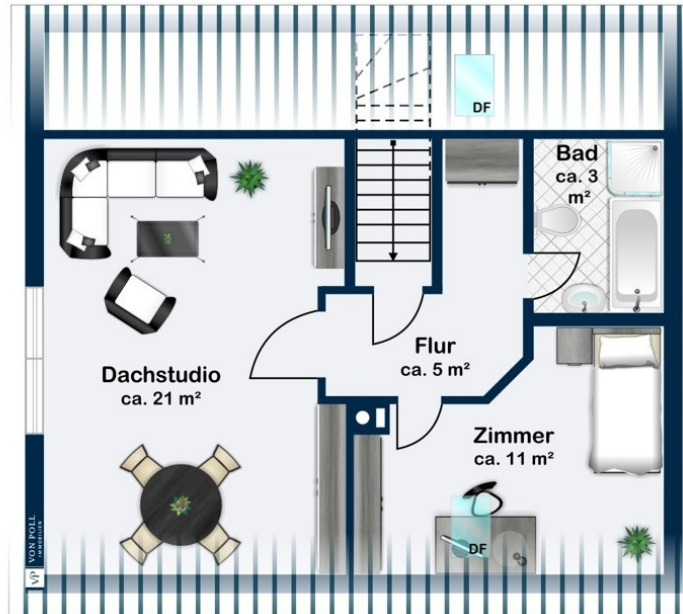
T.: 0800 - 333 33 09

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

Número da propriedade: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## 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: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach**

## Uma primeira impressão

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 Wohnbereich mit direktem Zugang auf die ca. 50m<sup>2</sup> 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.



Número da propriedade: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

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

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 85.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

## 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)