Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

Neuwertiges A+-Massivhaus mit schöner EBK, Doppelgarage, Vollunterkellerung in ruhiger grüner Lage

Property ID: 23141053b

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.050.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 195 m² • **ROOMS:** 6.5 • **LAND AREA:** 439 m²

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

At a glance

Property ID	23141053b
Living Space	ca. 195 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Available from	22.04.2024
Rooms	6.5
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2018
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.050.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 159 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	LUFTWP
Energy certificate valid until	22.01.2028
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	12.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

The property

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

The property

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

The property

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

The property

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

The property

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

The property

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

The property

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

The property

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

The property

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

The property

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

The property

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

The property

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

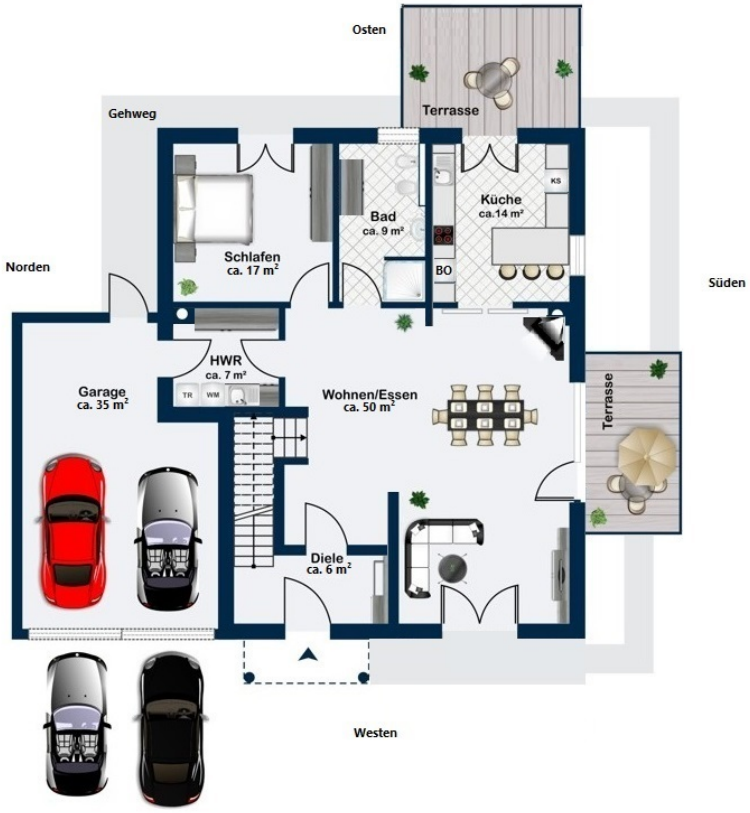
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

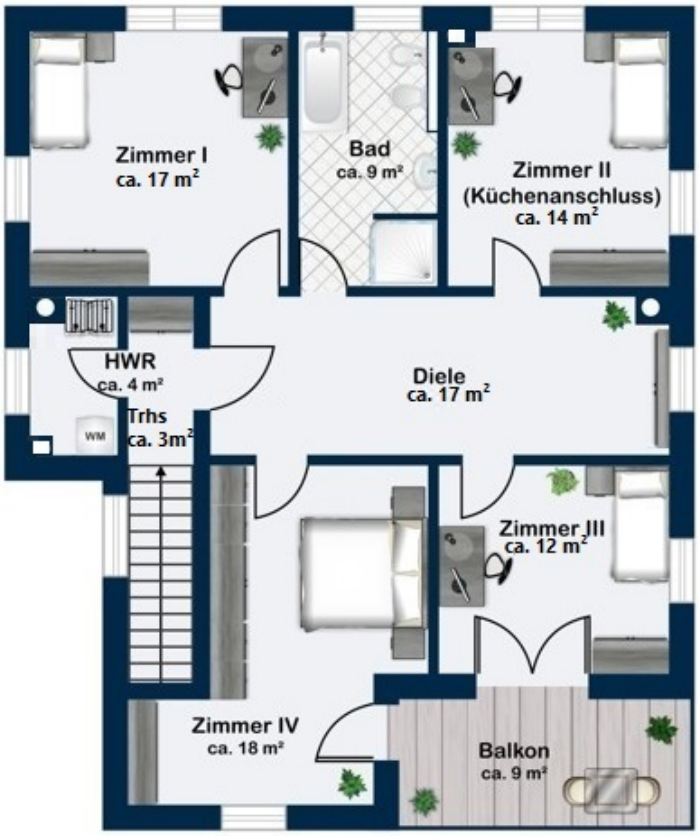
T.: 0800 - 333 33 09

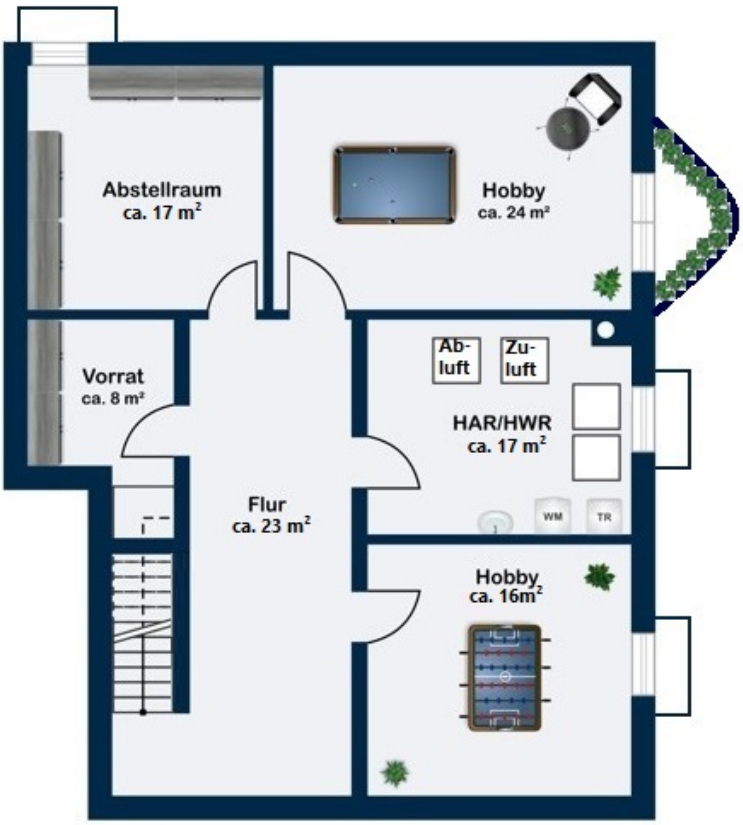
www.von-poll.com

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

Floor plans




Zimmer I
ca. 17 m²
Bad
ca. 9 m²
Zimmer II
(Küchenanschluss)
ca. 14 m²
HWR
ca. 4 m²
Trhs
ca. 3m²
WM
Diele
ca. 17 m²
Zimmer III
ca. 12 m²
Zimmer IV
ca. 18 m²
Balkon
ca. 9 m²



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

A first impression

Neuwertig und kurzfristig bezugsfähig präsentiert sich diese energieeffiziente A+-Stadtvilla aus dem Baujahr 2018, gelegen in einer ruhigen, ausschließlich von Anliegern frequentierten Straße. Die Wohnfläche in Erd- und Obergeschoss bietet insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Im massiv und wohnlich ausgebauten Untergeschoss mit Fußbodenheizung, dessen Räume teilweise über Tageslicht verfügen, bietet das Haus außerdem Platz für Fitness- und Hobbybereich sowie reichlich Stauraum. In dieser großzügigen Immobilie lässt sich Wohnen und Arbeiten mit dem Familienleben wunderbar kombinieren! Im Inneren erwartet Sie gehobene Ausstattungsqualität. Zu den vielen besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen u.a. die moderne große Einbauküche mit Granitarbeitsplatte, ein behaglicher Kaminofen, Parkettboden sowie Fliesen, Fußbodenheizung, ein Wäscheabwurfschacht, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, ein für Solar- oder Photovoltaikanlage vorgesehener Schacht sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Doppelgarage. Der moderne zeitgemäße, mediterran angehauchte Baustil wird Sie begeistern, denn er überzeugt durch helle großzügige Räumlichkeiten mit einem flexibel für jede Lebenslage nutzbaren Wohnkonzept. Die 3-fach verglasten Kunststofffenster, viele davon bodentief, mit elektrischen Rollläden sorgen nicht nur für eine gute Isolierung, sondern lassen auch viel Tageslicht in die Räume und bieten daher eine bequeme Lichtregulierung (wahlweise per zentraler Rollladensteuerung oder einzeln über Schalter steuerbar). Die Immobilie kann sowohl gesamt von einer großen Familie, wie auch mit zwei Generationen bewohnt werden. Das Erdgeschoss ist barrierefrei konzipiert. Das Obergeschoss kann als separate Wohnung genutzt werden, die Leitungen für die Küche und den Hauswirtschaftsraum sind vorbereitet. Ebenso bietet sich die Nutzung zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach an. Insgesamt 4 mögliche Schlafzimmer im Obergeschoss sowie ein großer (Spiel-)Flur machen das Wohnen mit Kindern besonders komfortabel. Das voll unterkellerte Haus bietet im Souterrain mit normaler Deckenhöhe weitere großzügige Räume, die sich ideal für Hobby, Fitness, Heimkino, etc. nutzen lassen. Zum Anwesen gehört eine Doppelgarage mit zwei davor befindlichen Außenstellplätzen. Eine 7000 Liter Zisterne sorgt für die Wasserversorgung im Garten. Die Lage des Hauses bietet einen schönen Weitblick über die Felder von Neu-Anspach. Die Umgebung innerhalb einer Sackgasse ist ruhig und bietet eine angenehme, kinderfreundliche Wohnatmosphäre. Gute Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich in der Nähe. Diese Villa bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort, Flexibilität und Energieeffizienz. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und diese ansprechende Immobilie näher kennenzulernen.

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

Details of amenities

- A+-Haus mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
- barrierefrei konzipiertes Erdgeschoss
- hochwertig geflieste und größtenteils mit Fußbodenhzg. versehene Kellerräume (teilweise mit Tageslicht und wohnlich ausgebaut)
- moderne, geräumige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
- 3-fach verglaste Kunststofffenster; teils bodentiefe Fenster
- elektrische Rollläden mit zentraler Steuerung
- Parkettboden und Fliesen
- Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Tageslicht-Duschbad im Erdgeschoss
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im Obergeschoss
- CO2-Warnmelder
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Schacht für Vorsehung von Solar oder Photovoltaik
- Netzwerkverkabelung
- Wäscheschacht
- Hebeanlage
- Hauswirtschaftsraum/Schleuse zur Doppelgarage
- Doppelgarage sowie 2 Außenstellplätze
- pflegeleichter, eingezäunter Garten
- 7000 Liter Zisterne; die Möglichkeit für Nutzung der WC-Spülung im EG besteht
- Steuerung für Gartenbewässerung

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

All about the location

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 (9,8 klm), der Freizeitpark Lochmühle (9,9 klm) und der Hessenpark (6,4klm) 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). Der aktuell findet der Ausbau der S5 nach Frankfurt statt. 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.

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2028. Endenergiebedarf beträgt 12.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Property ID: 23141053b - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com