

Neu-Anspach – Hausen-Arnsbach

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

Objektnummer: 25141005



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

**KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 463 m<sup>2</sup>**

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

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

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

## Auf einen Blick

Objektnummer	25141005
Wohnfläche	ca. 189 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.05.2025
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	480.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

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

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	85.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.04.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnstach

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie





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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnstach

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie

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.

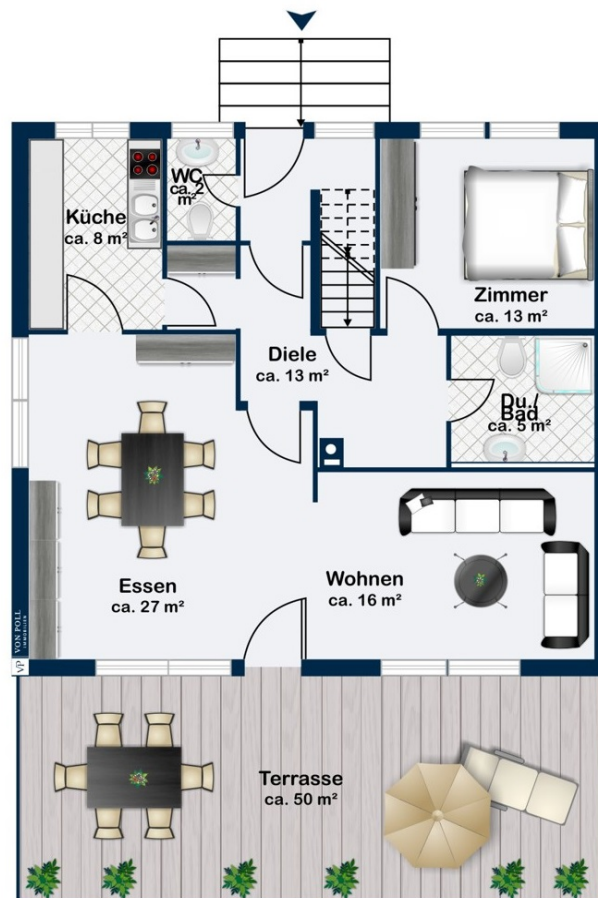
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

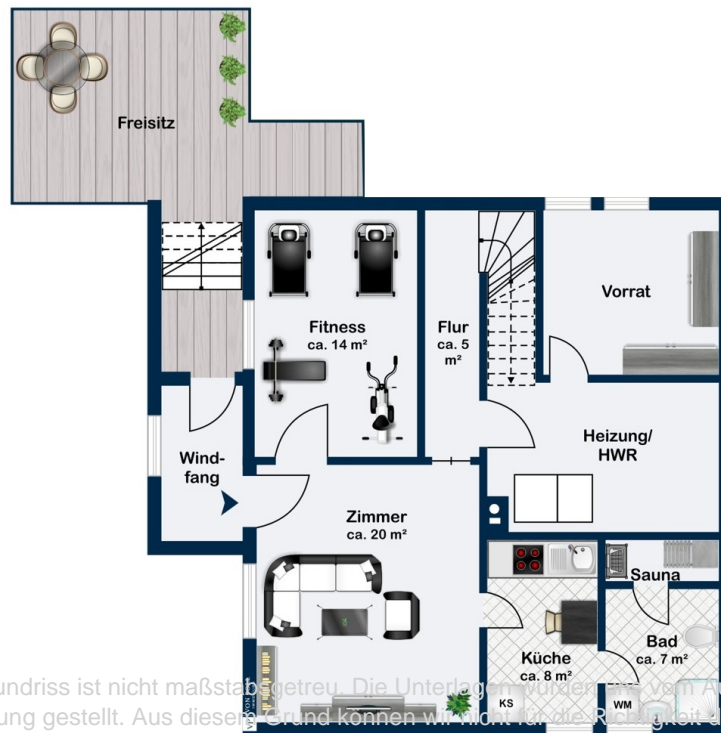
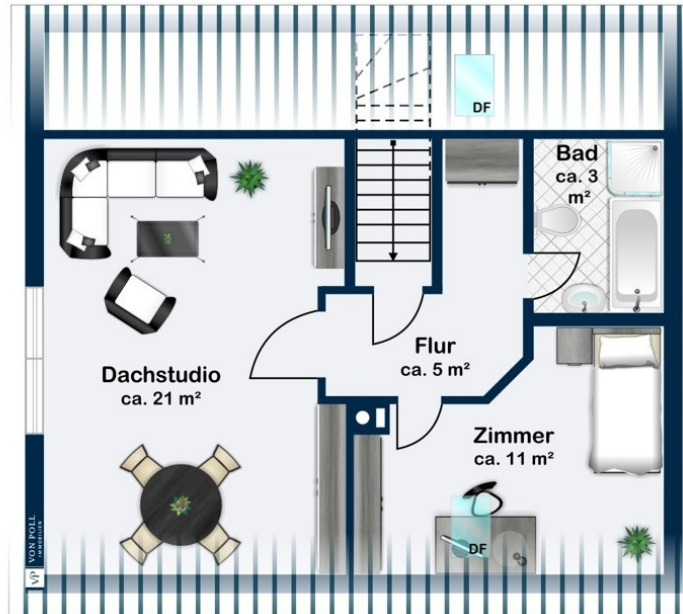
T.: 0800 - 333 33 09

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

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

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

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

## Ein erster Eindruck

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.



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

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25141005 - 61267 Neu-Anspach – Hausen-Arnzbach

## Alles zum Standort

Die Stadt Neu-Anspach befindet sich im Naturpark Hochtaunus und gliedert sich in die 4 Stadtteile Anspach, Rod am Berg, Westerfeld und Hausen-Arnzbach. 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 Einkaufszentrum 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.

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

## Weitere Informationen

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.

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

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)