

Neu-Anspach – Anspach

Einziehen & Wohlfühlen! Charmantes, sehr gepflegtes RMH in ruhiger Sackgassenlage mit EBK, Garage

Property ID: 25141013



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 380.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 101 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 315 m²

Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

- 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: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

At a glance

Property ID	25141013
Living Space	ca. 101 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.06.2025
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1986
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	380.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 51 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	30.05.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	155.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



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

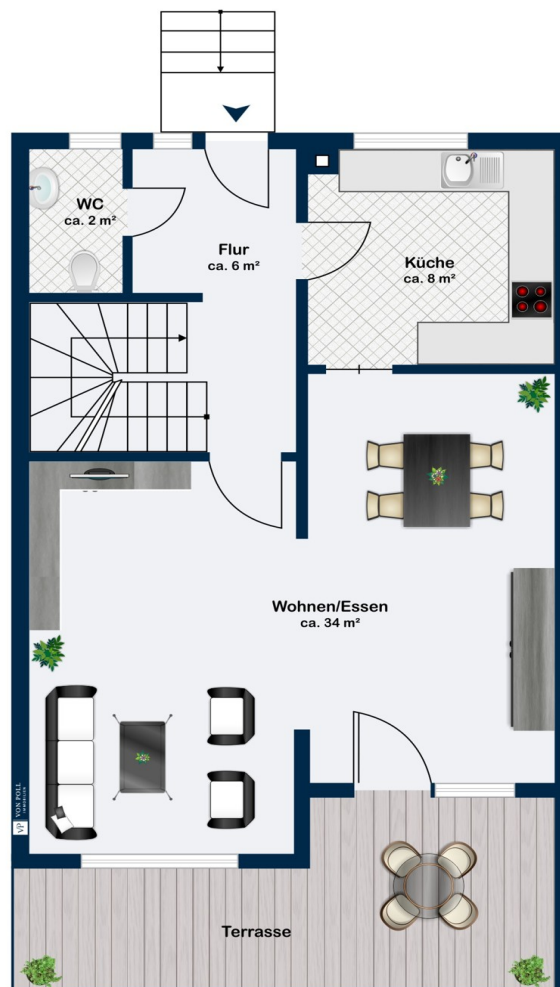
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

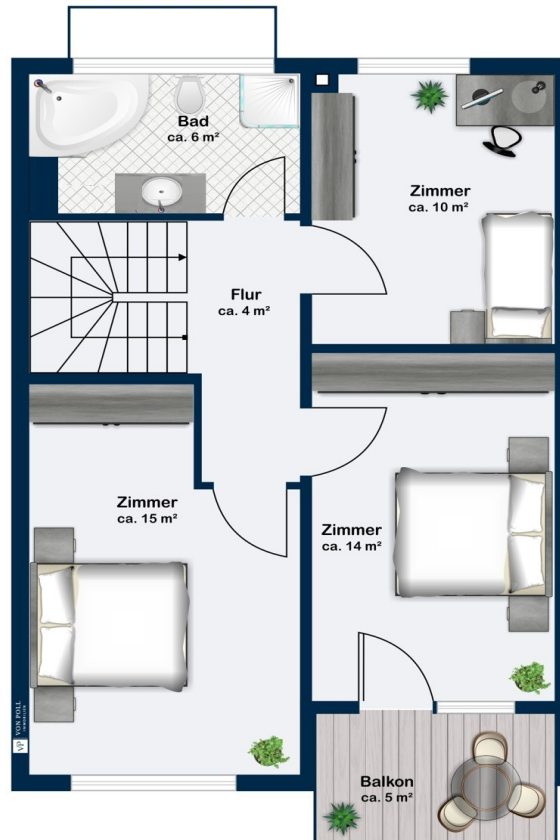
T.: 0800 - 333 33 09

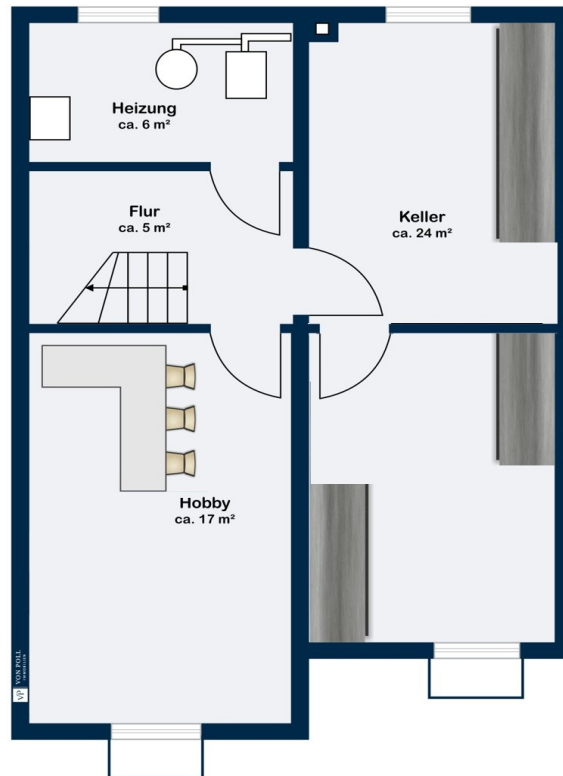
www.von-poll.com

Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Floor plans







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: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

A first impression

Zeitgemäßen Wohnkomfort, einen tollen Schnitt und eine schöne Wohnlage am Ende einer kinderfreundlichen Stichstraße überzeugen bei diesem Reihenmittelhaus. Die Lage, fußläufig zu Taunusbahn und Einkaufsmöglichkeiten, ist durchaus begehrt. Gut dimensionierte Zimmer verteilen sich auf rund 100m² Wohnfläche, zusätzlich erweitern eine große Gartenterrasse, ein weiterer Freisitz und mehrere Kellerräume das Platzangebot. Der offene Wohn- und Essbereich, welcher sich bei Bedarf durch ein Schiebetürelement räumlich trennen lässt, versprüht mit dem hellen Boden, Zierleisten und Deckenspots eine freundliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer genießt man direkten Zugang zur kürzlich modernisierten Terrasse mit elektrischer Markise - ein idealer Platz für entspannte Stunden im Freien. Die moderne, voll ausgestattete Küche in stilvollem Farbdesign bietet auch noch genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Das Obergeschoss beherbergt zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Balkon, sowie ein weiteres kleineres Zimmer, ideal als Arbeits-/Gästezimmer geeignet. Große Fenster sorgen für viel Lichteinfall und die komfortable Kniestockhöhe bietet viel Stellfläche. Sehr ansprechend modernisiert wurde auch das moderne Tageslichtbad und überzeugt mit extravaganter Waschbecken, einer Eckbadewanne sowie einer separaten Dusche. Neben dem Hauswirtschaftsraum mit Heizung, welche erst 2017 erneuert wurde, gibt es im Kellergeschoss zwei große unbeheizte Räume sowie einen Hobbyraum mit Kellerbar, welcher beheizt ist und sich auch als Gästebereich mit Bad umgestalten lässt. Eine besondere Annehmlichkeit der Immobilie ist der zusätzlich vorhandene, ebenerdige Garten vor dem Haus mit Terrassenbereich, Grillplatz und einer großen Gartenhütte, wo Sie bis in die Abendstunden die Sonne genießen können. Komplettiert wird das Angebot durch eine Garage mit davor befindlichem Stellplatz. Dieses Reihenmittelhaus vereint gemütliches Wohnen mit einer familienfreundlichen Umgebung und hervorragender Anbindung. Bestens geeignet ist diese Immobilie für ein Paar oder für die kleine Familie mit einem Kind. Schaffen Sie sich hier mit einer moderaten Renovierung Ihr neues Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen.

Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Details of amenities

- Massivbauweise
 - großzügige und moderne Einbauküche, teilweise mit neuen Markengeräten
 - modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche und Eckwanne
 - Gäste-WC mit Duschvorrichtung
 - 3 Schlafzimmer auf einer Ebene; eines davon mit Balkon
 - Klimaanlage im Wohnzimmer und in einem der Schlafzimmer
 - Kellerbar
 - zweifach verglaste Kunststofffenster
 - Gas-Zentralheizung aus 2017
 - gut nutzbarer Garten vor dem Haus mit großer Gartenhütte
 - großzügige Terrasse mit elektrischer Markise und ebener Garten hinter dem Haus
 - voll eingezäunter Garten und Terrasse
 - Einzelgarage und Stellplatz (kurzer Fußweg)
- Modernisierungen der letzten Jahre:
- 2020:
- neuer Backofen und Spülmaschine
- 2017:
- Neue Gas-Zentralheizung
 - Fassadenanstrich
 - Klimaanlage im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- 2014:
- Schiebetür zur Terrasse
 - Terrasse vergrößert
 - elektrische Markise
- 2010:
- neue Küche
- 2005:
- neues Bad im OG und WC mit Duschvorrichtung in EG
 - Küche und Flur neu gefliest
 - neuer Laminatboden im OG

Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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. 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.

Property ID: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 155.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25141013 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com