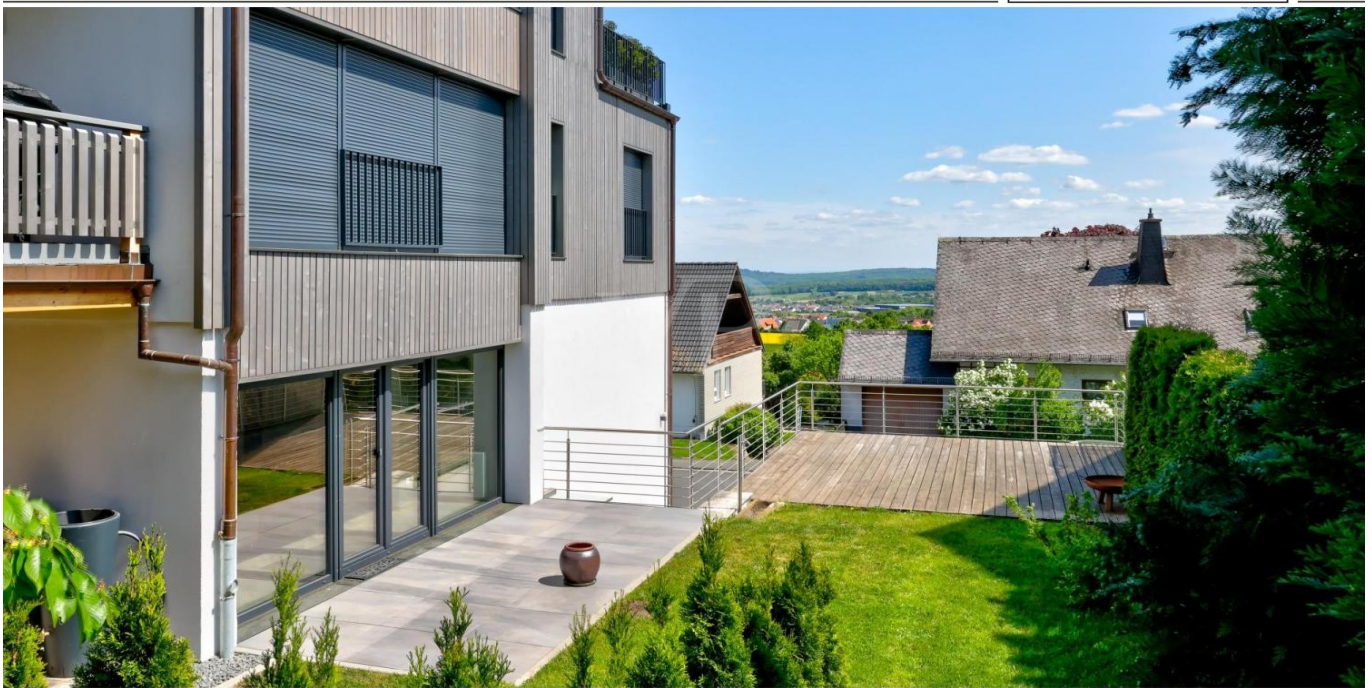


Neu-Anspach – Rod am Berg

Außergewöhnliches Wohnen mit Fernblick im Haus- im-Haus-Stil - mit 3 Terrassen, Garten & Doppelgarage

???????? ??????????: 25141025



www.von-poll.com

???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 212 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 860 m²

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

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

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

?? ??? ??????

???????? ?????????	25141025	???? ?	690.000 EUR
????????	ca. 212 m²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	6		
?????????? ??	4		
????????			
????????	2	???? ?????????	2023
???? ?????????	1979	??????	??????
		????????	
????? ?????????	2 x ?????????	????????????????	ca. 27 m²
	????? ?????????, 2 x ?????	?????	
		?????	?????, WC ?????, ????? ?????

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

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

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

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

?? ???????



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

?? ????????



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

?? ???????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ???????



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

?? ?????????



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

?? ????????



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

?? ???????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ???????



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

?? ????????



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

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

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

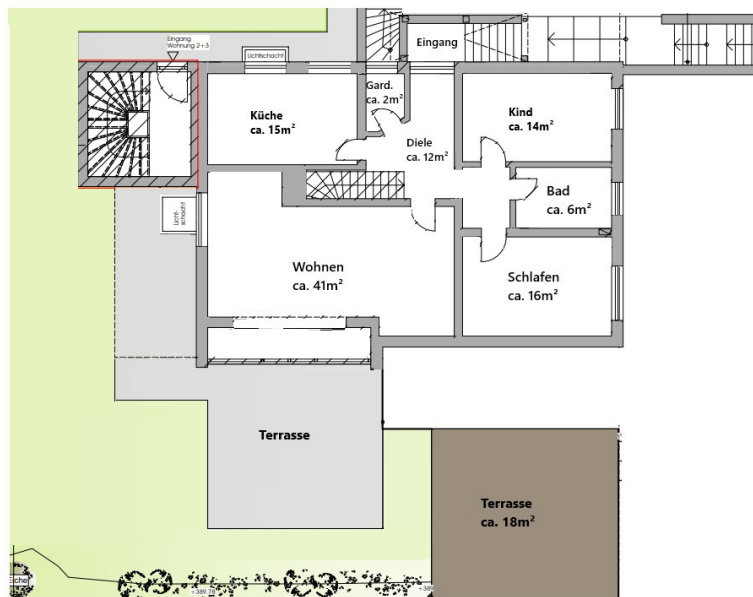
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

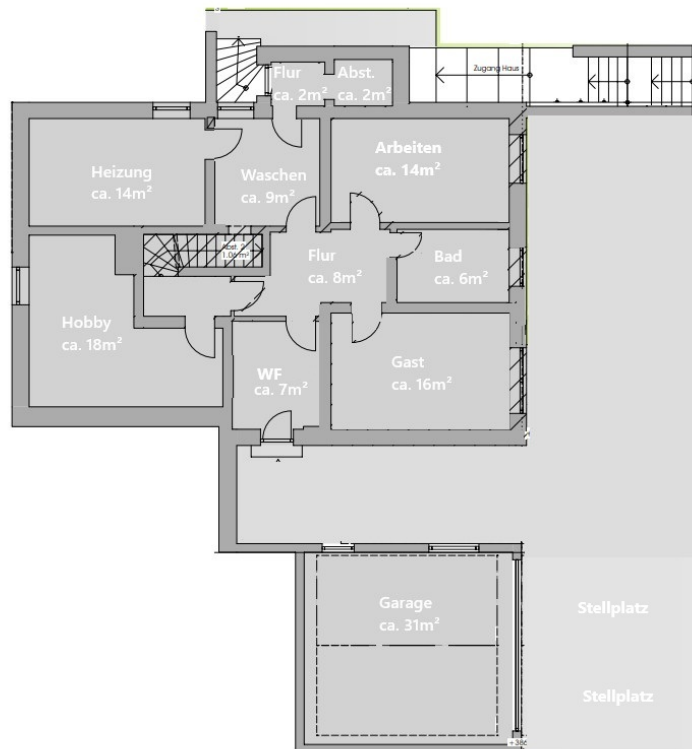
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

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

???????





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

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

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

In ruhiger schöner Blicklage befindet sich diese außergewöhnlich schöne Immobilie auf rund 210m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen (Gartengeschoss und Hanggeschoss). 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, in dem vor allem Kinder behütet aufwachsen können. Die als Haus-im-Haus konzeptionierte Immobilie wurde zwischen 2010 und 2012 kernsaniert und hochwertig ausgestattet. Erst vor 2 Jahren wurde das Gebäude durch eine Aufstockung um zwei weitere, autarke Wohneinheiten erweitert. Über die unteren zwei Etagen des Gebäudes erstreckt sich die hier angebotene Immobilie mit zwei Eingangsbereichen, entweder hofseitig oder über die Treppe als Haupteingang. Das Interieur der Wohnung überzeugt durch ein edles Designkonzept mit exklusiven Oberflächen wie Velluto-Spachteltechnik an den Wänden, die dem Zuhause eine elegante und zeitlose Atmosphäre verleihen. Die hochwertige Wohnküche in italienischem Stil ist eine Einzelanfertigung. Der außergewöhnliche Look, die gute Ausstattung mit neuwertigen Markengeräten und Granitarbeitsplatte sorgen für Kochgenuss auf hohem Niveau. 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 sanften Farbakzenten durch die exquisite Wandgestaltung in Spachteltechnik 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 umfunktionieren lässt, komplettieren diese Wohnebene. Im Hanggeschoss stehen zwei weitere helle Wohnräume sowie ein großer Hobbyraum, ein modernes Tageslicht-Bad mit Eckwanne und eine Küchenzeile im Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Der Hobbyraum mit rund 18 m² kann sowohl zu Wohnzwecken, wie auch als Nutzfläche dienen (als Wohnfläche in der Flächenangabe enthalten). Durch den separaten Eingang ist dieser Bereich flexibel nutzbar und ideal geeignet 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. Die Grundstücksangabe mit 860 m² bezieht sich auf das gesamte Grundstück. Davon entfallen auf diese Wohneinheit 334/ 1000 des

Gemeinschaftseigentums. Das Sondereigentum für die angebotene Wohneinheit beinhaltet zwei Terrassen, ein Gartenanteil sowie eine große Doppelgarage mit elektrischem Tor und zwei davor befindlichen Stellplätzen. Der obere Gartenbereich mit schönem Baumbestand ist zusätzlich gemeinschaftlich nutzbar. In schöner Feldrandlage begeistert diese besondere Immobilie nicht nur mit der phänomenalen Aussicht, sondern auch mit ihrem bezugsfertigen Zustand - ein rundum stimmiges Zuhause und ein echtes Unikat für Menschen mit Anspruch an Stil, Wohnqualität und Nachhaltigkeit.

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

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

- Kernsanierung zwischen 2010-2012 (inklusive Austausch aller Wasser- und Stromleitungen)
- Zweifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Dreifach verglastes Terrassentürelement 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)
- Drei 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 Einliegerbereich

2013:

- Wannenbad

2012:

- Fassade neu verputzt und gedämmt

2010:

- Drainage

2010-2012:

- Kernsanierung

??????? ???????: 25141025 - 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.

??????? ?????????: 25141025 - 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.

??????? ???????: 25141025 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com