Grävenwiesbach

Ankommen, durchatmen, leben! Großzügiges Einfamilienhaus mit eingewachsenem Garten & Doppelcarport

??????? ????????: 25141055

???? ??????: 593.000 EUR • ?????????: ca. 190 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 612 m²

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

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

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25141055
?????????	ca. 190 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	2000
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	593.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 100 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	20.09.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	100.75 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2000

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

?? ???????

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

?? ???????

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

?? ???????

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

?? ???????

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

?? ???????

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

?? ???????

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

?? ???????

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

?? ???????

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

?? ???????

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

?? ???????

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

?? ???????

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

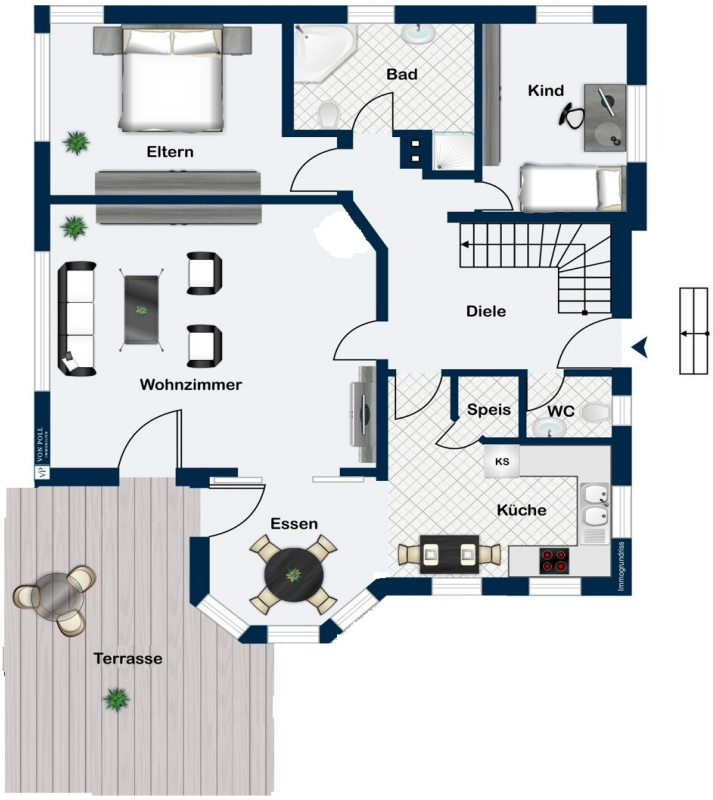
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

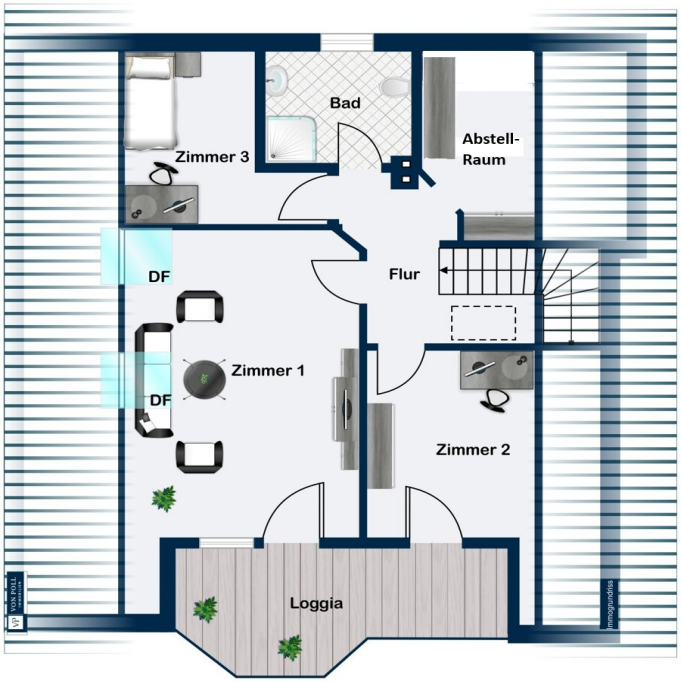
T.: 0800 - 333 33 09

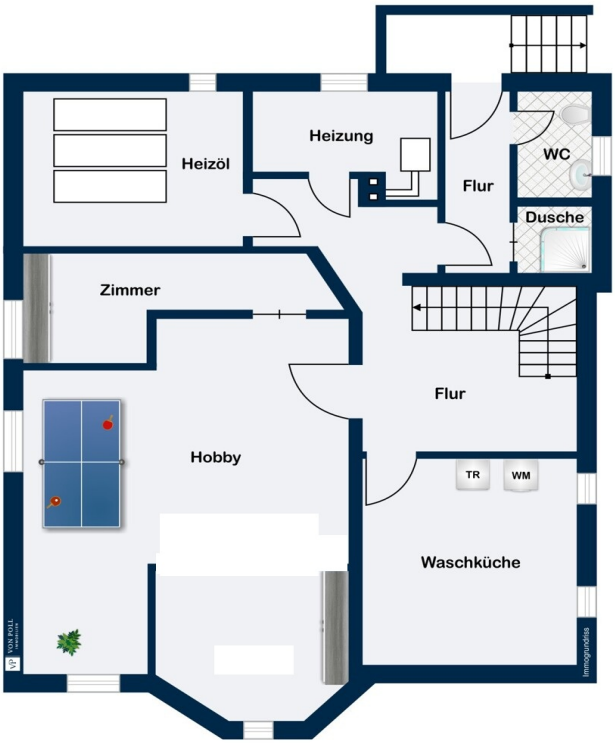
www.von-poll.com

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

??????




Bad
Abstell-
Raum
Zimmer 3
DF
Flur
Zimmer 1
DF
Zimmer 2
Loggia


Heizöl
Heizung
Flur
WC
Dusche
Zimmer
Flur
Hobby
TR
WM
Waschküche

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

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

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

In ruhiger und insbesondere bei Familien mit Kindern sehr beliebter Wohnlage von Grävenwiesbach-Zentrum befindet sich dieses gepflegte, sonnige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2000.
Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer sehr angenehmen, netten Atmosphäre. Von den oberen Etagen bietet sich eine beeindruckende Panoramasicht in die Umgebung.

Mit einer Wohnfläche von rund 190 m² verteilt sich das Haus auf insgesamt sechs Zimmer, darunter bis zu fünf mögliche Schlafzimmer, was besonders kinderreichen Familien vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das großzügige Erdgeschoss empfängt Sie mit einer hellen Diele, ausgestattet mit echten Terracottafliesen, die auch im Gäste-WC, Treppenhaus, der Küche, dem Essbereich und dem Kellervorraum für ein behagliches Gesamtbild sorgen. Der Wohnbereich ist mit einem erneuerten Laminatboden ausgelegt, im Essbereich erwartet Sie ein urgemütlicher sonniger Essplatz mit großer massiver Eckbank nebst dazugehörigem Esstisch mit Ausziehfunktion. Die beiden weiteren, im Erdgeschoss befindlichen Zimmer eignen sich ideal als separater Eltern-, Gäste- oder Arbeitsbereich. Das ebenfalls im Erdgeschoss befindliche Tageslichtbad punktet mit Eckwanne, separater Dusche, Leiterwandheizkörper sowie Waschbecken und WC. Wohnen auf einer Ebene ist hier somit sehr gut möglich.
Im Dachgeschoss stehen drei Zimmer, ein Tageslicht-Duschbad sowie ein großzügiger Abstellraum zur Verfügung. Zwei der Zimmer genießen direkten Zugang auf den großen Sonnenbalkon mit herrlichem Panoramablick!

Das Haus ist voll unterkellert und beeindruckt mit einem großen, wohnlich ausgebauten Hobbyraum, der einen neuen Laminatboden sowie eine Kellerbar bietet. Ob als Fitnessbereich, Heimkino oder Kinder-Spielzimmer – die Gestaltung bleibt Ihnen überlassen. Zusätzlich gibt es im Untergeschoss ein separates Gäste-WC nebst Dusche.

Die Bauweise überzeugt durch wertige Materialien: Massive Außenwände in Poroton mit zusätzlicher Dämmung gewährleisten Langlebigkeit und ein angenehmes Raumklima.
Die 2-fach-verglasten Holz-Sprossenfenster verfügen über abnehmbare Sprossen und sind mit manuellen Rollläden ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage aus dem Baujahr. Ein Glasfaser-Internetanschluss ist möglich.

Die Außenanlagen sind gleichermaßen einladend: Die große, teilüberdachte Terrasse bietet Ihnen absolute Privatsphäre – dank eingewachsenem Garten bleibt man hier stets für sich. Die Balkonbrüstung wurde erneuert, der Gartenzaun sorgt für klare Abgrenzung, gepflasterte Zuwegung und Stellplätze runden das Gesamtgefüge ab. Für Ihr Fahrzeug steht ein Carport bereit, ergänzt durch zwei weitere Stellplätze.

Das Haus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Es wurde seit der Erbauung ausschließlich von den Eigentümern bewohnt und wartet nun darauf, an die individuellen Vorstellungen und Wünsche einer neuen Familie angepasst zu werden.

Entdecken Sie dieses Haus mit Charakter, vielen Zimmern und absolut individueller Nutzung auf einem ruhigen Eckgrundstück – beste Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

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

- Glasfaser-Internetanschluss ist möglich
- Massivbauweise mit Poroton sowie zusätzlicher Außendämmung
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Essbereich mit großer massiver Eckbank sowie ausziehbarem Esstisch
- Vorratsraum mit Regalböden
- echte Terracottafliesen in Diele, Gäste-WC, Treppenhaus, Küche, Essbereich und Kellervorraum
- erneuerter Laminatboden im Wohnbereich und im Hobbyraum
- Teppichboden in den Schlafzimmern
- 2 Gäste-WCs in Erdgeschoss und Untergeschoss
- Tageslichtbad mit Eckwanne, separater Dusche, Leiterwandheizkörper , Waschbecken und WC im Erdgeschoss
- Tageslicht-Duschbad mit Leiterwandheizkörper und WC im Dachgeschoss
- 2-fach-verglaste Holz-Sprossenfenster (abnehmbare Sprossen)
- manuelle Rollläden an allen Fenstern
- großer Balkon mit erneuertem Geländer
- teilüberdachte Terrasse
- Gartenzaun
- gepflasterte Zuwegung und Stellplätze
- Carport sowie zwei davor befindliche Stellplätze

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

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

Leben wie im Urlaub - das können Sie im schönen Grävenwiesbach!
Wer Ruhe und Natur liebt, jedoch auch die Nähe zur Großstadt nicht missen möchte, der ist hier richtig. Inmitten einer malerischen Hügellandschaft gelegen, finden hier sowohl Familien mit Kindern, als auch jüngere oder ältere Paare ihren idealen Rückzugsort.

Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Grävenwiesbach selbst (Lebensmittel- und Getränkemarkt, Metzgerei, Bäckereien, Apotheke, Blumenladen, etc.). Die im Umkreis von 10-15 Fahrminuten gelegenen Städte Usingen, Weilmünster und Neu-Anspach bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Grundschule und Kindergärten befinden sich direkt im Ort und sind zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich z.B. in Usingen, Neu-Anspach und Weilmünster.

In ca. 20km gelangen Sie nach Wetzlar, in ca. 30km nach Limburg.
Die Bundesstraße 456 führt durch den Ort, die nächsten Autobahnanschlüsse sind die A5 (ca. 25km) sowie die A661 (ca. 28km).

Der Bahnhof (Taunusbahn) mit Park&Ride-Parkplatz befindet sich im Zentrum der Großgemeinde Grävenwiesbach und stellt eine Direktverbindung des ÖPNV nach Frankfurt am Main dar. Zudem gibt es Busverbindungen über Weilrod und Schmitten nach Oberursel und Bad Homburg.
Die A5 ist ca. 25km entfernt, die A661 ca. 30km. Zum Rhein-Main-Airport und zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main benötigt man mit dem PKW nur ca. 45 Minuten.

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 100.75 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

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

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com