

Neu-Anspach – Anspach

Natur pur: Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit idyllischem Taunusblick auf einem Aussiedlerhof

Objektnummer: 25141043



www.von-poll.com

MIETPREIS: 890 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,93 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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

Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Auf einen Blick

Objektnummer	25141043
Wohnfläche	ca. 80,93 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Mietpreis	890 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	116.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.08.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Die Immobilie



Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Die Immobilie



Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Die Immobilie



Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Die Immobilie



Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Die Immobilie



Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Die Immobilie



Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Die Immobilie



Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Die Immobilie

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



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

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

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

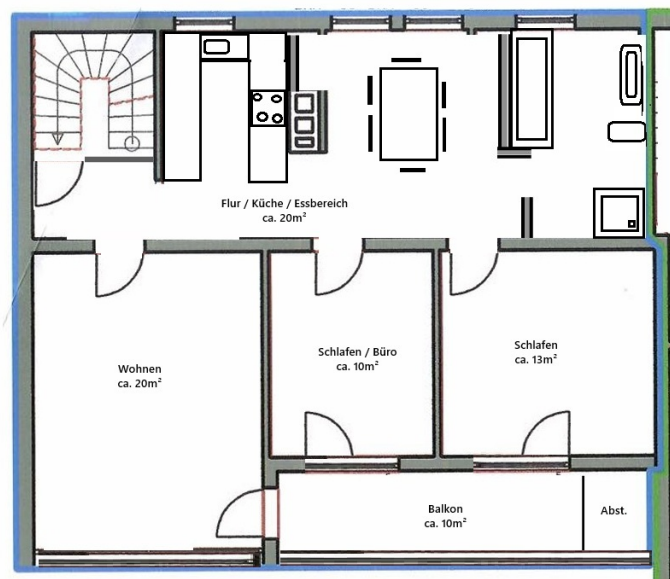
Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Grundrisse



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

Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Ein erster Eindruck

Willkommen auf dem Land!

Diese liebevoll gepflegte Dreizimmerwohnung im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses bietet Ihnen ein besonderes Wohngefühl. Sie ist eingebettet inmitten weitläufiger Streuobstwiesen und Felder und bietet einen unvergleichlichen Blick über die sanften Hügel des Taunus. Das Anwesen liegt ruhig auf einem Aussiedlerhof in Neu-Anspach, fernab vom Trubel und doch gut erreichbar.

Die Wohnung besticht durch ihren hellen und freundlichen Charakter. Das geräumige Tageslichtbad ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Bad und ist somit besonders praktisch und komfortabel.

Die voll ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen und fügt sich harmonisch in den offenen Eingangs- und Essbereich ein. Das absolute Highlight ist der großzügige Wintergarten mit hochwertigen Schiebeelementen und Rollläden – ein lichtdurchfluteter Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Ob beim morgendlichen Kaffee oder beim abendlichen Lesen: Hier erleben Sie Natur hautnah. Der Wintergarten ist sowohl vom Wohnbereich als auch von den Schlafzimmern aus zugänglich.

Das gesamte Anwesen versprüht einen charmanten, romantischen Charakter und ist von tierischem Leben umgeben: Pferde, Hunde und Katzen gehören zum Hofalltag dazu. Direkt vor Ihrer Haustür beginnen idyllische Wanderwege, die für Naturliebhaber, Ruhesuchende oder Sportbegeisterte ideal sind.

Für den täglichen Bedarf wird ein PKW benötigt, hierfür steht Ihnen ein Carport und ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung und runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Pendler geeignet, die dem hektischen Stadtleben entfliehen und inmitten der Natur neue Energie tanken möchten – sei es am Wochenende oder dauerhaft.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Wintergarten mit Schiebefenstern und Rollläden
- Klimaanlage im Wohn- und in den Schlafzimmern
- Terrakottafliesen und Laminatboden
- Deckenspots
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, Handtuchheizung und Waschtischunterschrank und Spiegelschrank
- Freisprecheinrichtung
- Dachboden als Abstellfläche möglich
- PV-Anlage
- ein Carport und ein PKW Stellplatz (hintereinander)
- nur zwei Einheiten in diesem Gebäude
- Alleinlage, Feldrandlage umgeben von Obstwiesen und Pferdekoppeln
- Fernblick über den Taunus

Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

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-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.

Objektnummer: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25141043 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com