

Grävenwiesbach

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

Property ID: 25141055



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 593.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 612 m²

Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

- 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: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

At a glance

Property ID	25141055
Living Space	ca. 190 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	2000
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	593.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	100.75 kWh/m²a
Energy certificate valid until	20.09.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

The property



Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

The property



Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

The property



Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

The property



Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

The property



Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

The property



Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

The property



Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

The property



Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

The property



Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

The property



Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

The property



Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

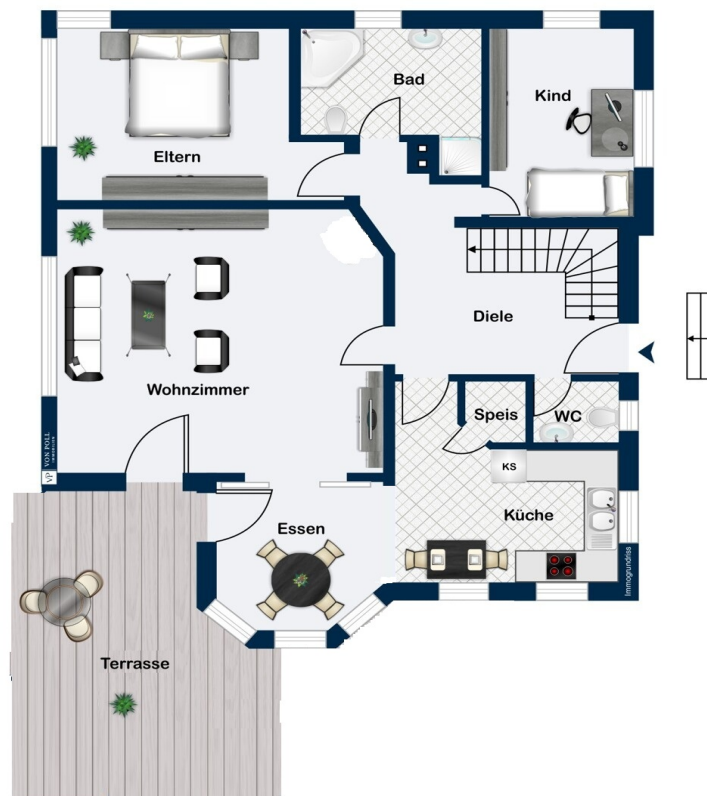
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

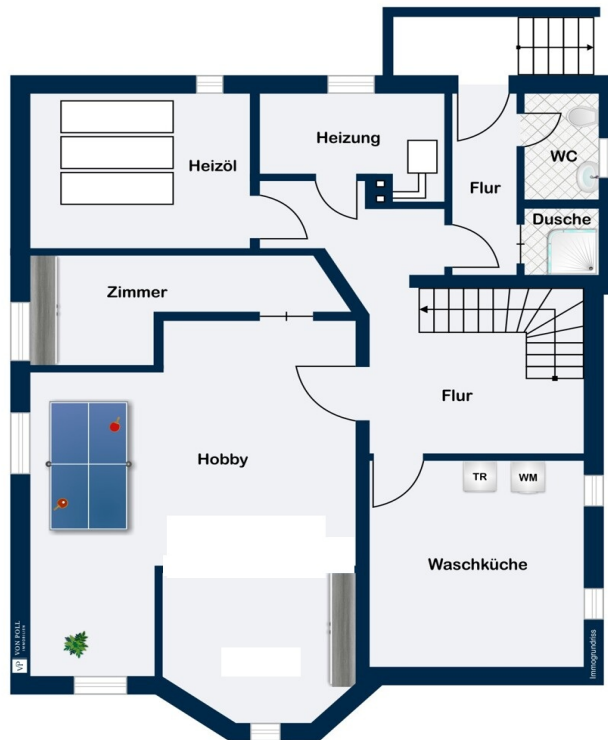
www.von-poll.com

Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

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: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

A first impression

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 Panoramansicht 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-verglaste 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.

Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

Details of amenities

- 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

Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

All about the location

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.

Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

Other information

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 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.

Property ID: 25141055 - 61279 Grävenwiesbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com