

Neu-Anspach – Anspach

Solides Wohn- und Geschäftshaus mit drei Einheiten in zentraler Lage von Neu-Anspach

Codice oggetto: 25141051



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 361 m²

Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141051
Superficie netta	ca. 164 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1928
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 166 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	26.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	210.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1928

Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



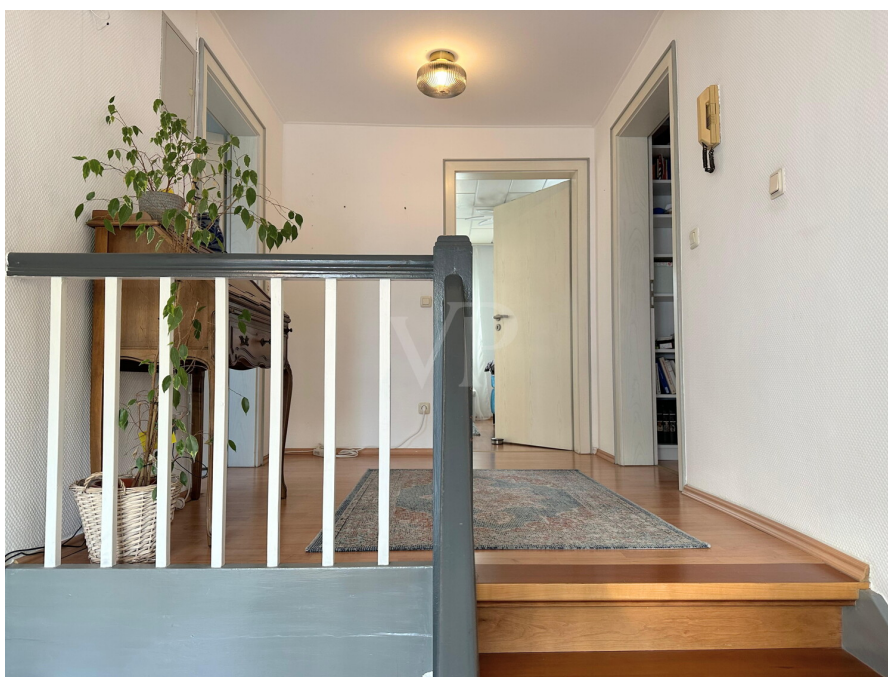
Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà

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

Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

La proprietà



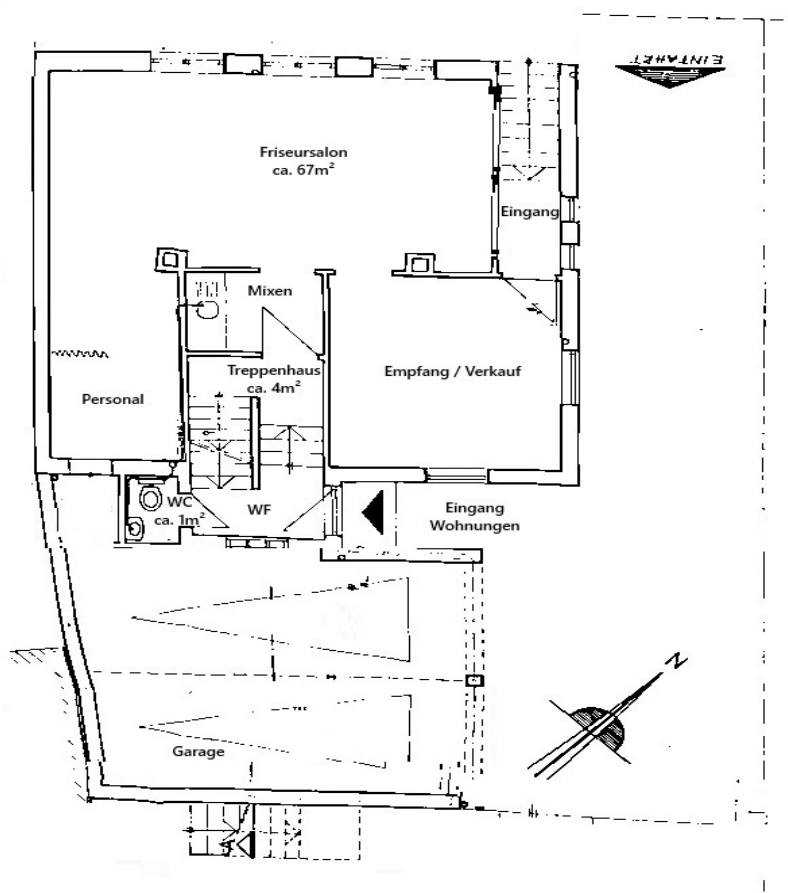
ImmoScout24 Gold Siegel



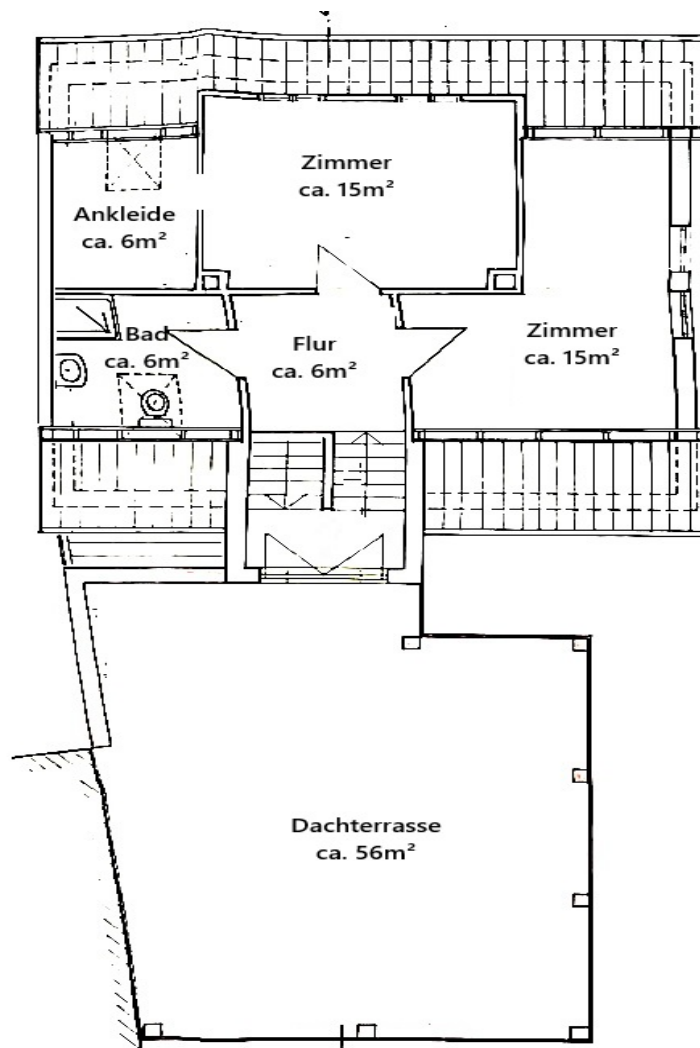
Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

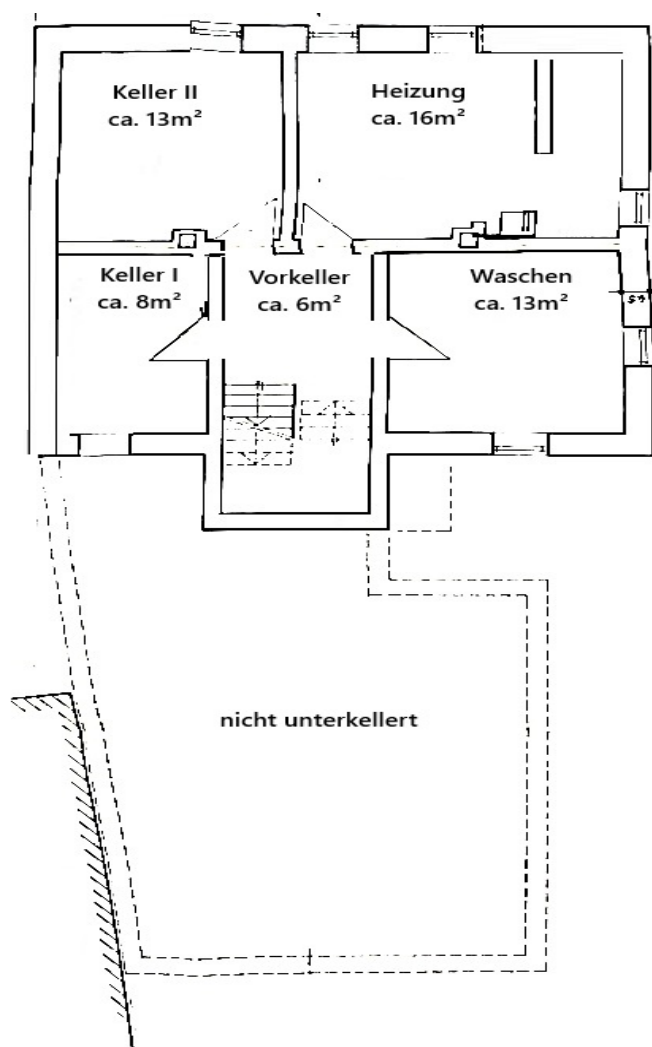
Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Una prima impressione

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus mit drei Einheiten vereint Wohnen und Arbeiten unter einem Dach und überzeugt durch seine zentrale Lage in Neu-Anspach. Ob für Kapitalanleger, Gewerbetreibende oder Eigennutzer mit der Option zusätzlicher Mieteinnahmen – diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten auf insgesamt ca. 224?m² Wohn- und Geschäftsfläche, ergänzt durch praktische Nebenflächen und großzügige Außenbereiche. Derzeit sind alle drei Einheiten, davon eine Gewerbeinheit und zwei Wohneinheiten, vermietet.

Im Hochparterre des Hauses befindet sich eine ca. 60 m² große Gewerbeinheit, die seit vielen Jahren als Friseursalon geführt wird und sehr gut etabliert ist. Der stilvoll gestaltete Salon empfängt seine Kunden mit einem einladenden Eingangsbereich und einem großzügigen Hauptraum. Ein separater Aufenthaltsraum mit integrierter Küchenzeile bietet Rückzugsmöglichkeiten für das Personal.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine charmante Zweizimmerwohnung mit ca. 50m² Wohnfläche und einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich und Küche. Der Wohnbereich und das Schlafzimmer sind mit hellem Laminatboden inklusive Fußbodenheizung ausgestattet.

Ein gefliestes Tageslicht-Wannenbad bietet zudem viel Platz. Über eine Außentreppe gelangt man von dieser Wohnung aus in einen gepflegten, eingewachsenen und gut nutzbaren Garten. Der Garten steht derzeit dem Mieter dieser Wohneinheit zur alleinigen Nutzung zur Verfügung und schafft einen idyllischer Rückzugsort, der zum Entspannen einlädt.

Eine großzügige Maisonettewohnung mit ca. 56m² großer Dachterrasse erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und bietet auf ca. 110?m² Wohnfläche ein besonders komfortables Wohngefühl. Der offene Wohn- und Essbereich punktet mit hochwertigem Kirschholzparkett, einem gemütlichen Kamin und drei großen Fenstern, die für viel Lichteinfall sorgen. Die helle Einbauküche mit praktischer Abstellkammer ist gut und funktional ausgestattet, hält viel Staufläche bereit und bietet zusätzlich Platz für einen kleinen Essbereich. Ein geräumiges Tageslichtbad vervollständigt diese Ebene.

Im Dachgeschoss gibt es neben einem gemütlichen Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich, ein weiteres Tageslicht-Duschbad sowie ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer. Dank des hohen Kniestocks im Dachgeschoss und praktischen Einbauschränken ist viel Stauraum und Stellfläche vorhanden. Zudem wurden im

Obergeschoss vor zwei Jahren die Fenster erneuert.

Das Highlight dieser Einheit ist die große Dachterrasse mit Panoramablick.

Ergänzt wird das Angebot durch eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche im Keller, einen Heizraum mit neuer Viessmann-Heizungsanlage sowie je einen Kellerraum pro Wohneinheit. Für den nötigen Parkraum sorgt eine große Garage mit elektrischem Rolltor sowie zwei davorliegende Außenstellplätze.

Insgesamt präsentiert sich dieses Wohn- und Geschäftshaus als attraktives Gesamtpaket, insbesondere als solide Kapitalanlage mit viel Potenzial.

Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Dettagli dei servizi

- Wohn- und Geschäftshaus mit drei Einheiten (alle vermietet)
- Friseursalon mit ca. 60 m²
- Zweizimmerwohnung im Obergeschoss mit ca. 50 m² Wohnfläche, Fußbodenheizung, Zugang zum Garten und Terrasse
- Maisonette-Wohnung mit ca. 110 m² Wohnfläche, Kamin und ca. 56 m² großer Dachterrasse
- Erdgasheizung aus 2023
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Strom-, Wasser- und Elektroleitungen aus 1985
- zwei Einbauküchen und eine Kitchenette
- drei Tageslichtbäder (renovierungsbedürftig)
- zwei Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschlüssen
- drei abschließbare Kellerräume
- eingewachsener Garten
- große Garage mit elektronischem Rolltor
- zwei Außenstellplätze
- gepflasterter Hof

Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 210.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Codice oggetto: 25141051 - 61267 Neu-Anspach – Anspach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com