Grävenwiesbach

Großes, flexibel nutzbares Familiendomizil in beliebter Lage mit Garten, Garage und PV-Anlage

Objektnummer: 25141053b



KAUFPREIS: 674.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 348 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 810 m²

Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

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

Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25141053b
Wohnfläche	ca. 348 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	674.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 121 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	26.10.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	93.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

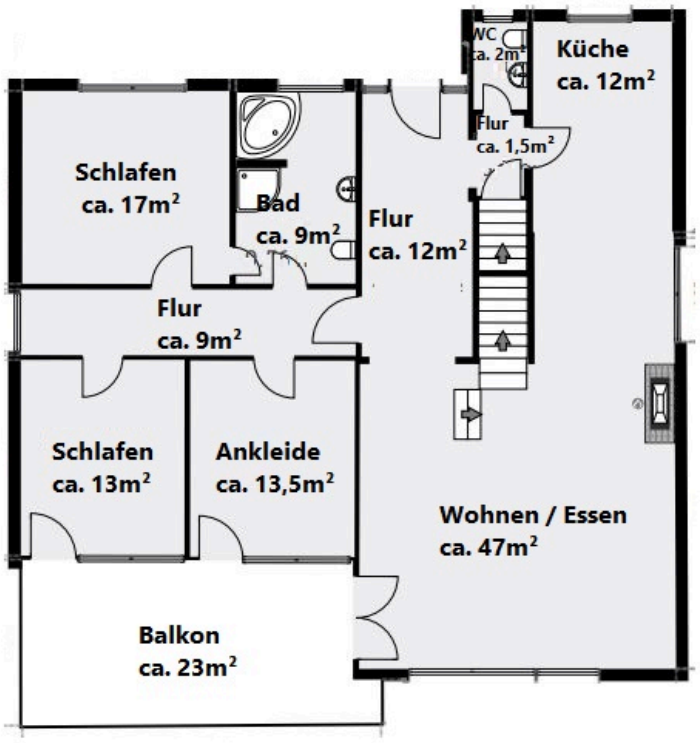
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

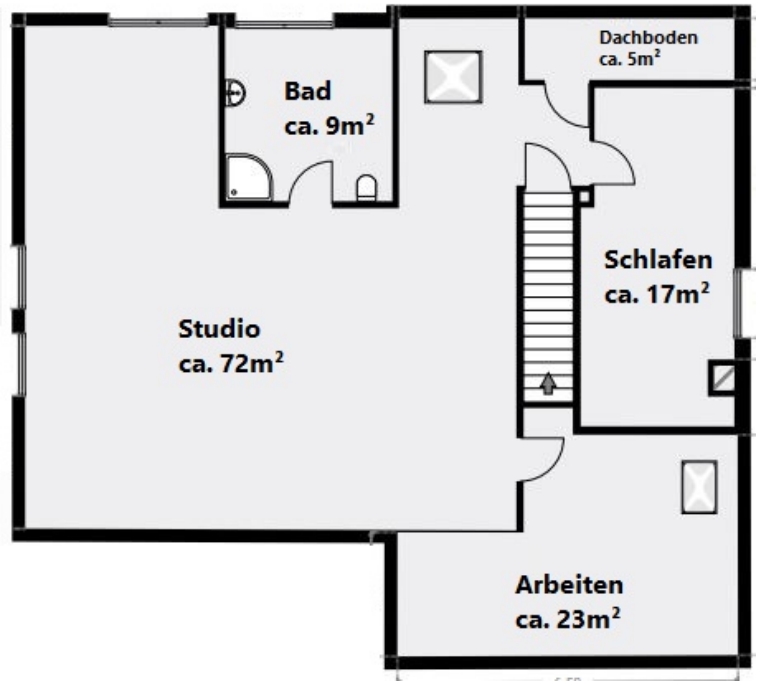
T.: 0800 - 333 33 09

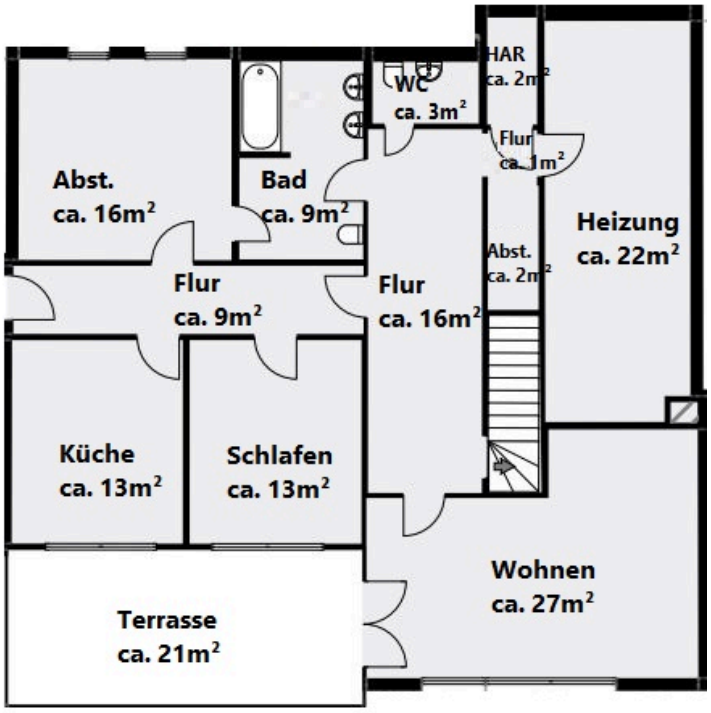
www.von-poll.com

Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

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: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Ein erster Eindruck

In beliebter Wohnlage von Grävenwiesbach mit fußläufig erreichbarer Infrastruktur präsentieren wir dieses gepflegte und äußerst vielseitige Wohnhaus, das mit seiner Großzügigkeit, Ausstattung und Flexibilität überzeugt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 348m² auf drei Ebenen bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ursprünglich 1974 massiv erbaut wurde die Immobilie seit 2007 bis zuletzt 2021 umfassend modernisiert. So wurde z.B. eine 24kWP PVA mit Speicher und zusätzlich Solarthermie installiert. Eine ausführliche Übersicht der Modernisierungen finden Sie in der Ausstattungsbeschreibung. Das Haus befindet sich somit in einem modernisierten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles und komfortables Wohnen.
Die Aufteilung umfasst insgesamt acht gut proportionierte Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer.

Besonders das Erd- und Dachgeschoss zeichnen sich durch ihre Helligkeit und freundliche Atmosphäre aus.
Bereits im Eingangsbereich im Erdgeschoss empfängt Sie helle Großzügigkeit.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohnbereich mit Kamin und Zugang zur sonnigen Terrasse, eine moderne Einbauküche sowie hochwertige Naturstein- und Holzböden. Die Schlafräume und das Masterbad sind hier über einen separaten Flur zugänglich, was quasi einen ganz eigenen Privatbereich schafft.
Eine helle, massive Eichenholztreppe führt ins Dachgeschoss, das aktuell als XXL-Freizeit- und Hobbybereich genutzt wird und mit einem wertigen Natursteinboden versehen ist. Dort stehen Ihnen zudem ein weiteres Zimmer und ein modernes Duschbad zur Verfügung.

Im Gartengeschoss befinden sich weitere Wohnräume, die mit Naturstein- und Laminatböden ausgestattet sind. Auch hier sorgt ein Kamin für behagliche Wärme und Wohlfühlatmosphäre. Eine Nutzung dieser Wohnräume wäre dank separatem Zugang auch als Einliegerbereich denkbar.

Auch die technische Ausstattung des Hauses hat einiges zu bieten – so gibt es rund ums Haus sind 7 Kameras, so dass man auch von unterwegs den Überblick hat. Im gesamten Gebäude liegen Netzwerkkabel und es gibt überall elektrische Rollläden.

Neben dem pflegeleicht angelegten Garten auf dem 810m² großen Grundstück gibt es im Erd- und Gartengeschoss jeweils 1 Terrasse, die zu geselligen Stunden im Freien einladen.
Eine große Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, Grube und Epoxidharzboden rundet das Angebot ab.

Dieses Haus bietet viel Platz, moderne Technik und hochwertige Ausstattung – ideal für Familien, Generationen oder alle, die Wohnen und Arbeiten perfekt kombinieren möchten. Dank der umfassenden Modernisierungen und nachhaltigen Energieversorgung präsentiert sich das Objekt in einem äußerst gepflegten und zukunftsfähigen Zustand.

Das klingt interessant für Sie – dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Ausstattung und Details

- moderne Einbauküche im Erdgeschoss
- Kamin im Wohnzimmer im Erdgeschoss und im Wohnzimmer im Gartengeschoss
- massive Eichenholztreppe ins Dachgeschoss
- überall Netzwerkkabel
- 7 Kameras rund ums Haus
- elektrische Rollläden im gesamten Haus
- 2-fach verglaste Kunststofffenster aus 2010
- 24kWP PVA mit Speicher und Solarthermie
- Nachtspeicheröfen (durch PVA mit Speicher gespeist)
- Natursteinböden und Holzparkett in den Wohnräumen im Erd- und Dachgeschoss
- Natursteinböden und Laminat in den Wohnräumen im Gartengeschoss
- XXL-Freizeit- und Hobbybereich im ausgebauten Dachgeschoss
- Markise an der Terrasse im Erdgeschoss
- große Doppelgarage mit elektr. Sektionaltor und Grube
- Epoxidharzböden auf der Terrasse im Gartengeschoss und in der Garage
- schmiedeeisernes Gartentor

Modernisierungen:
2021: Decke und Boden in der Garage erneuert (Epoxidharzboden)
2020: Zaun und Terrasse neu; Außenzapfstellen und Regenrinnen
2019: PVA mit Speicher, auch Elektroleitungen neu
2018: neuer Kamin im Erdgeschoss
2010: Kernsanierung inkl. Wasserleitungen, Böden, Küche u. Fenster
- neue Haustür
2007: Ausbau DG inkl. Dämmung

Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25141053b - 61279 Grävenwiesbach

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