Neu-Anspach – Westerfeld

Charmante Hofreite mit zwei Wohnhäusern, idyllischem Garten und vielseitigem Potenzial

Objektnummer: 25141057b



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 548 m²

Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

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

Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25141057b
Wohnfläche	ca. 265 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1902
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Nutzfläche	ca. 102 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	331.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1902

Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

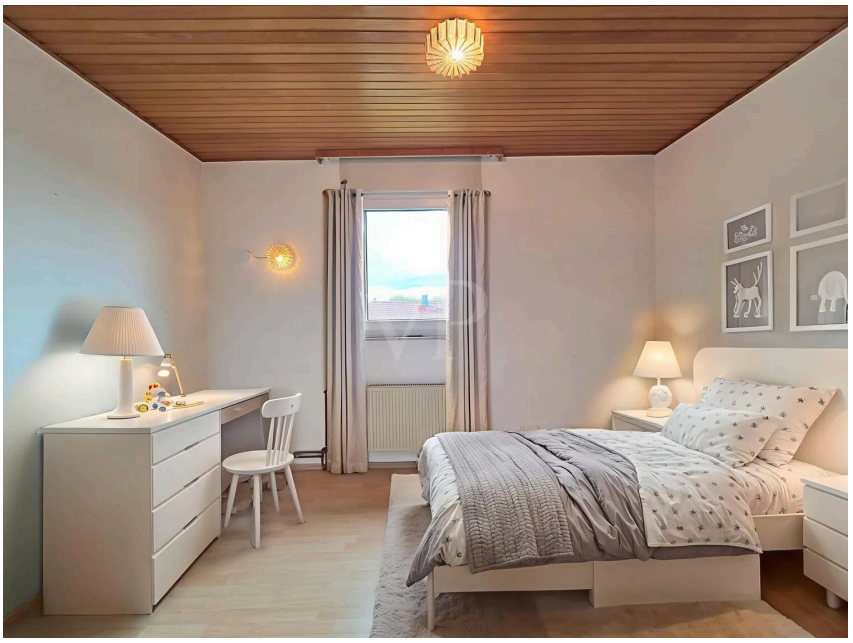
Die Immobilie





Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

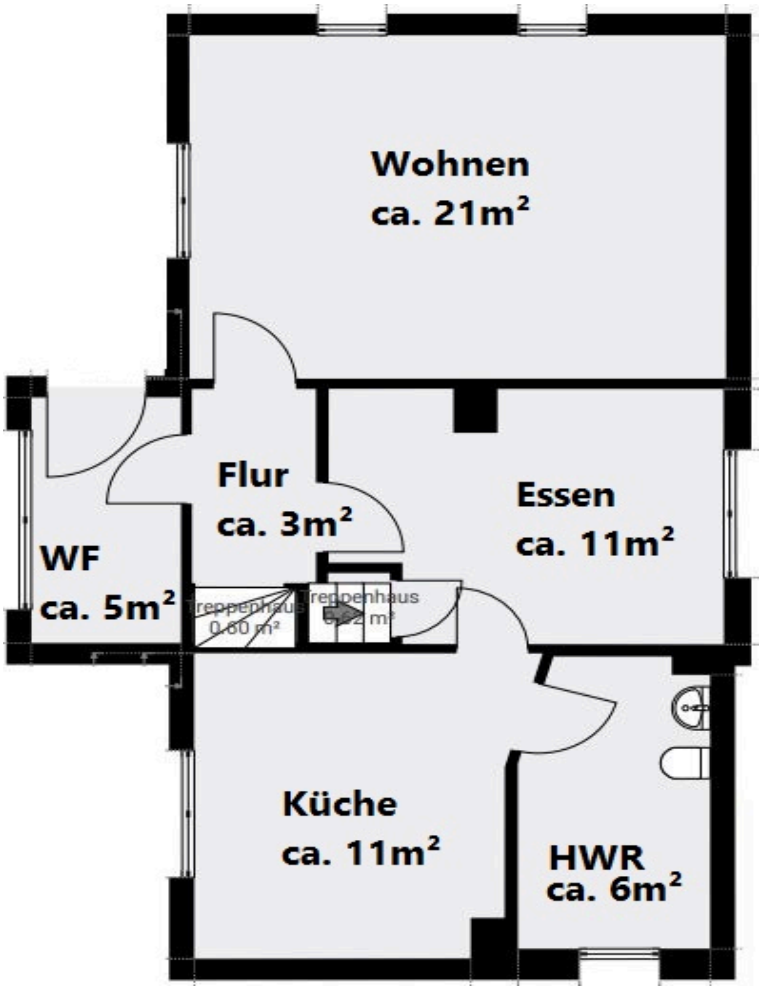
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

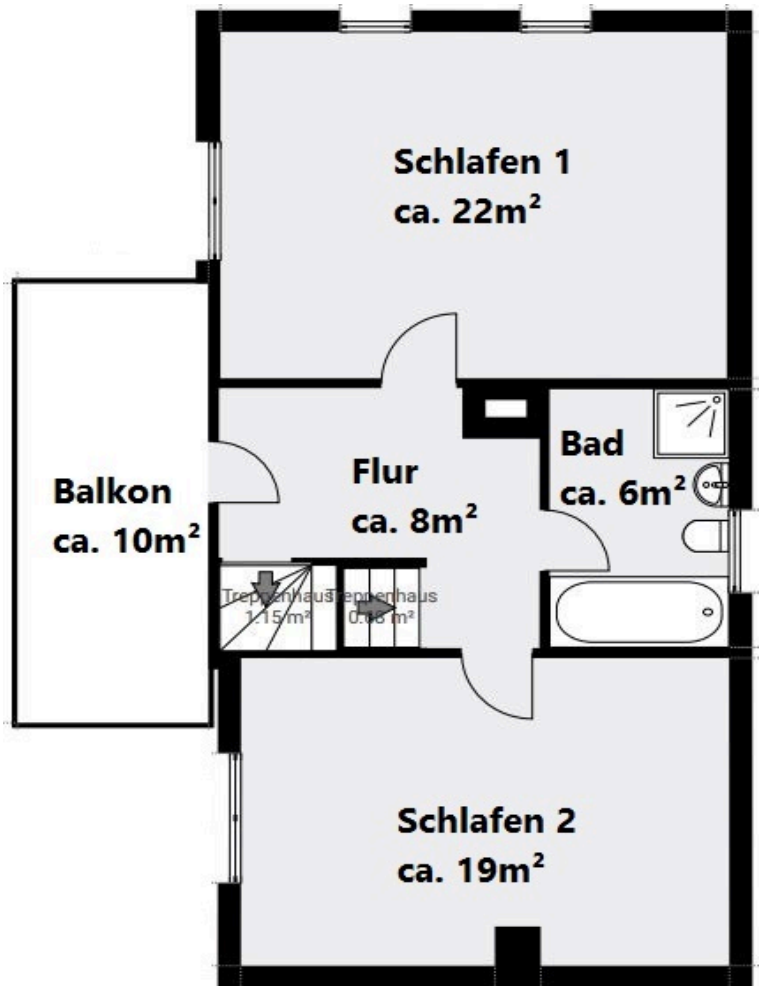
T.: 0800 - 333 33 09

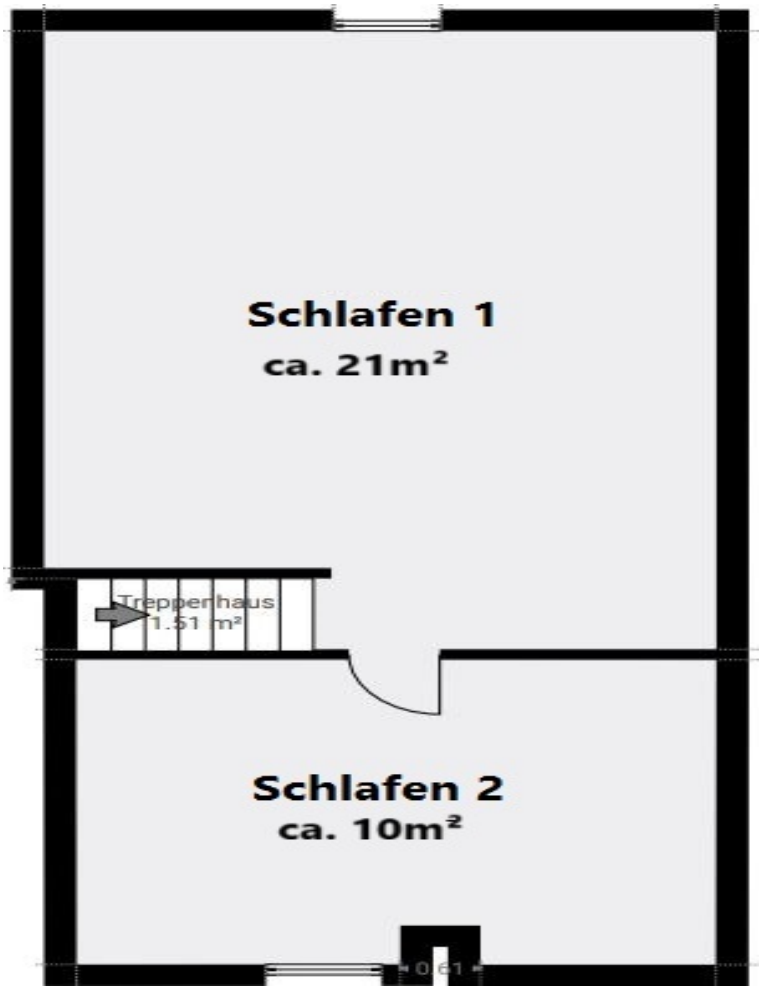
www.von-poll.com

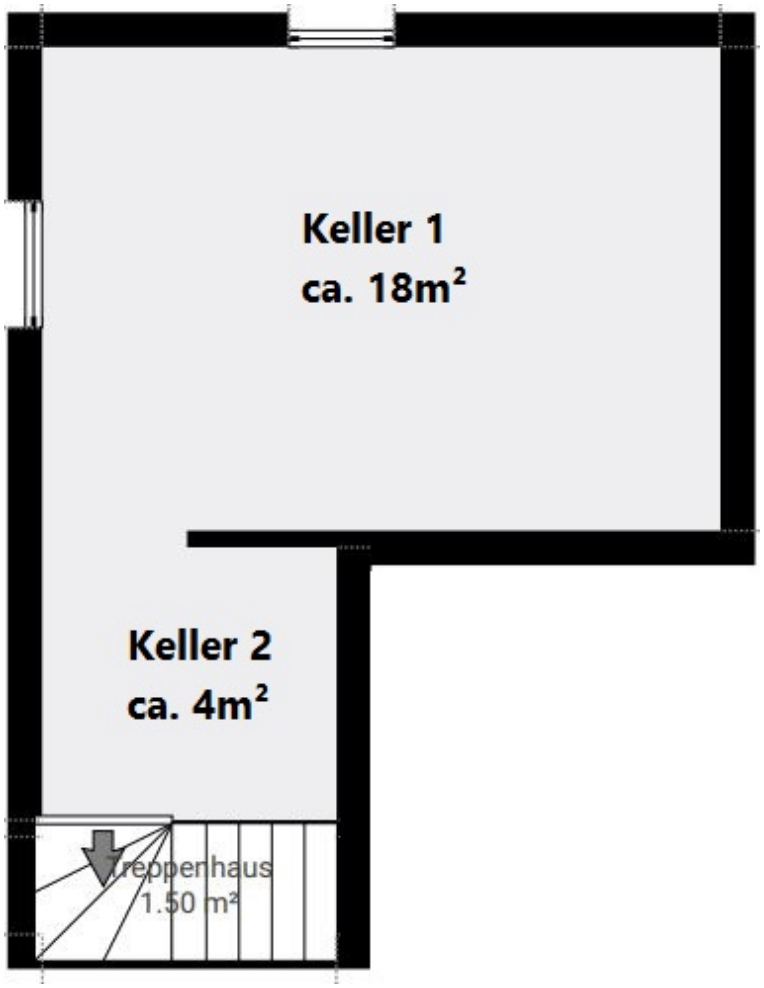
Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

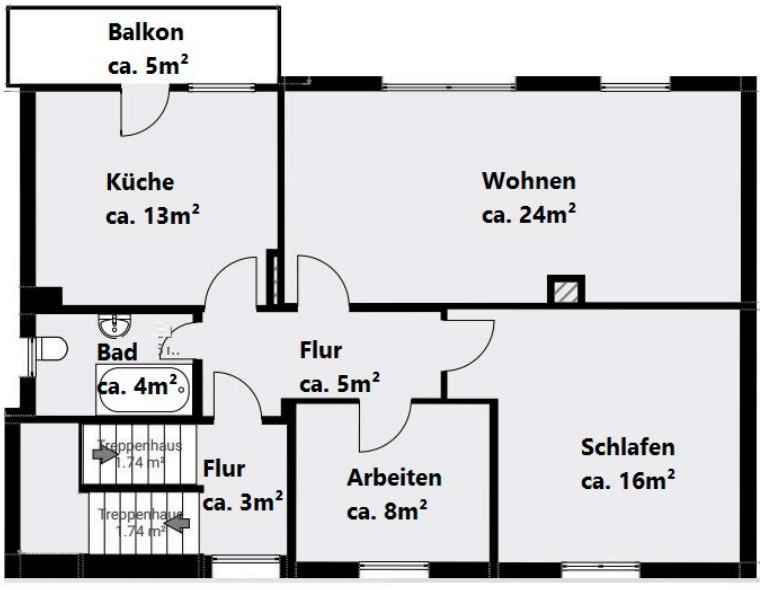
Grundrisse

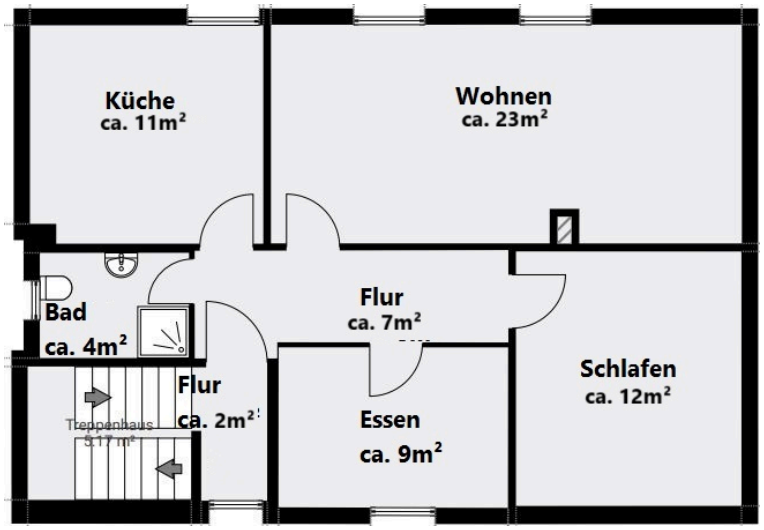


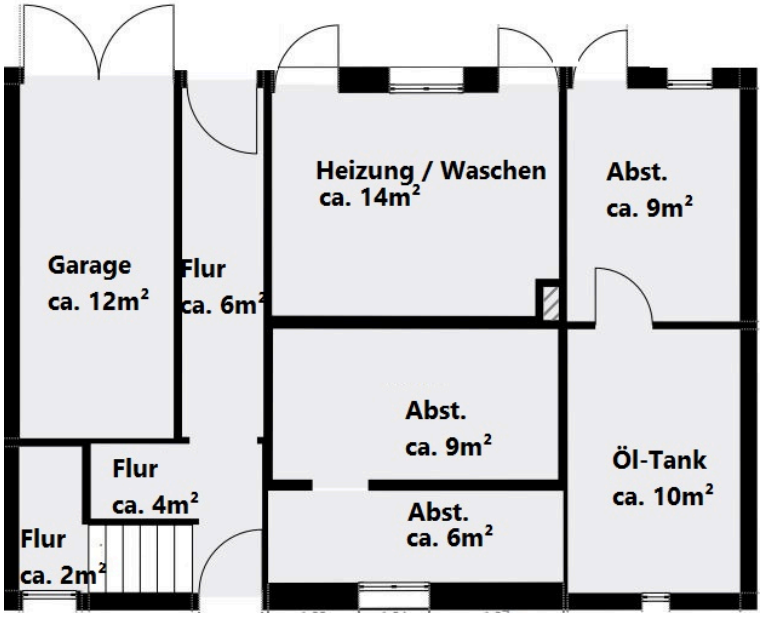

Schlafen 1
ca. 22m²
Balkon
ca. 10m²
Flur
ca. 8m²
Bad
ca. 6m²
Schlafen 2
ca. 19m²


Schlafen 1
ca. 21m²
Treppenhaus
1.51 m²
Schlafen 2
ca. 10m²


Keller 1
ca. 18m²
Keller 2
ca. 4m²
Treppenhaus
1.50 m²


Balkon
ca. 5m²
Küche
ca. 13m²
Wohnen
ca. 24m²
Bad
ca. 4m²
Flur
ca. 5m²
Treppenhaus
1.74 m²
Flur
ca. 3m²
Arbeiten
ca. 8m²
Schlafen
ca. 16m²
Treppenhaus
1.74 m²





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: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser klassischen Hofreite in Neu-Anspach Westerfeld. Auf einer Grundstücksgröße von ca. 548 m² erwarten Sie zwei eigenständige Wohnhäuser, die vielfältige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Das Vorderhaus besticht mit seinem charmanten Fachwerkflair. Auf rund 147 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, erleben Sie eine gelungene Kombination aus historischem Charakter und moderner Ausstattung. Das 1960 aufgestockte Haus wurde im Zuge der Dorferneuerung Anfang der 1990er-Jahre mit einem neuen Dach, attraktiver Verschieferung, zusätzlicher Dämmung und neuen Fenstern versehen. Kontinuierliche Modernisierungen sorgen bis heute für zeitgemäßen Komfort und ein gepflegtes, modernes Erscheinungsbild.
Fachwerkelemente treffen auf ein helles Farbkonzept - so erwartet Sie hier ein ansprechendes Raumdesign, gepaart mit angenehmen Deckenhöhen, einem familiengerechten Schnitt und einer freundlichen Atmosphäre. Der Grundriss eignet sich ideal für Familien mit Kindern oder Paare.

Die ehemalige Scheune dieser Hofreite wurde 1965 zu Wohnraum ausgebaut. Dieses Nebenhaus beherbergt auf ca. 118m² Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss zwei separat nutzbare, gleich aufgeteilte Wohneinheiten, die jeweils über eine Wohnküche, ein Tageslichtbad, ein Wohnzimmer, ein komfortables Schlafzimmer sowie ein kleineres Gäste- oder Arbeitszimmer verfügen. Im Erdgeschoss befinden sich die Nutzräumlichkeiten mit ausreichend Staufläche. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und bietet gute Voraussetzungen, es nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren, neuen Wohnraum zu schaffen und individuelle Wohnprojekte zu verwirklichen - vom Ausbau zum Einfamilienhaus, als Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial, über ein Mehrgenerationenhaus bis hin zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Zum Gesamtensemble der Hofreite gehören weiterhin zwei Außenkeller mit Hauswirtschaftsraum, Öllager und Werkstatt, zwei Garagen, vier Stellplätze sowie ein Hof mit Freisitz. Ein ebener, gut nutzbarer Garten hinter dem Haus lädt zu ruhigen und entspannten Stunden im Freien ein.

Die Lage im Neu-Anspacher Ortsteil Westerfeld ist überaus beliebt: familienfreundlich und ruhig, gleichzeitig nahe der örtlichen Infrastruktur.

Diese charaktervolle Hofreite vereint historischen Charme, ein komfortables Platzangebot und ausbaufähige Wohnflächen und bietet vielfältige Optionen. Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

Ausstattung und Details

- Hofreite mit zwei Wohnhäusern
- Fachwerkhaus mit Denkmalschutz der Außenfassade
- Neues Dach und neue zweifach verglaste Kunststofffenster im Vorderhaus im Zuge der Dorferneuerung ca. 1990, Wasserleitungen und Elektrik im Vorderhaus größtenteils aus den 1990er Jahren
- neue Laminatböden im Vorderhaus
- sanierungsbedürftiges Nebenhaus mit zwei separaten Wohneinheiten
- Natursteinkeller im Vorderhaus; zwei große Kellerräume im Nebenhaus
- gemeinsam genutzte Öl-Zentralheizung mit 3×2.000 Liter-Tanks
- zwei Balkone
- Hof mit Freisitz
- Werkstatt
- Außenwaschküche für das Nebenhaus
- zwei Fertiggaragen aus 2002
- vier Außenstellplätze
- Zufahrt von zwei Straßenseiten
- gut nutzbarer Garten

Objektnummer: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

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 sind 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: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

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: 25141057b - 61267 Neu-Anspach – Westerfeld

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