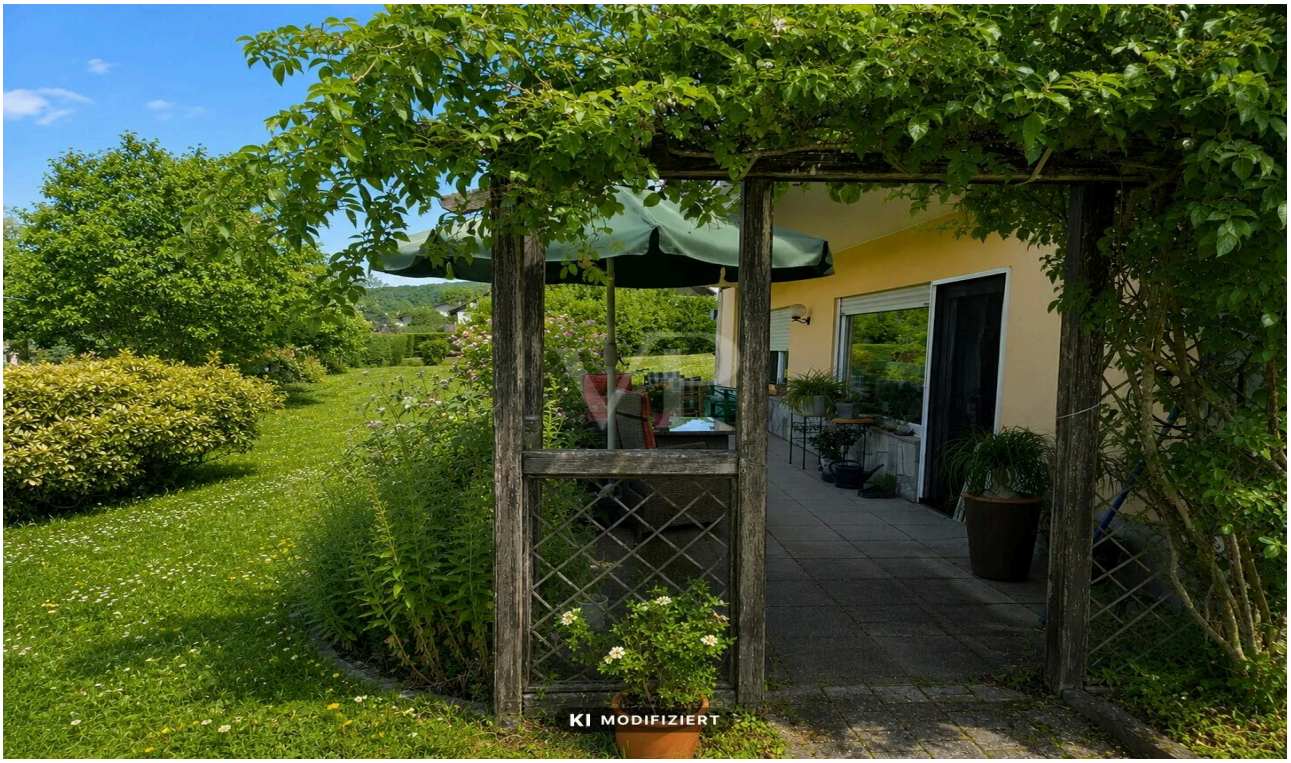
Grävenwiesbach

Familienleben im Grünen auf sonnigem Grundstück – Bungalow mit schönem Garten, Fernsicht und Garage

Objektnummer: 26141031a



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 841 m²

Objektnummer: 26141031a - 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: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26141031a
Wohnfläche	ca. 121 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	345.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	190.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141031a - 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: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

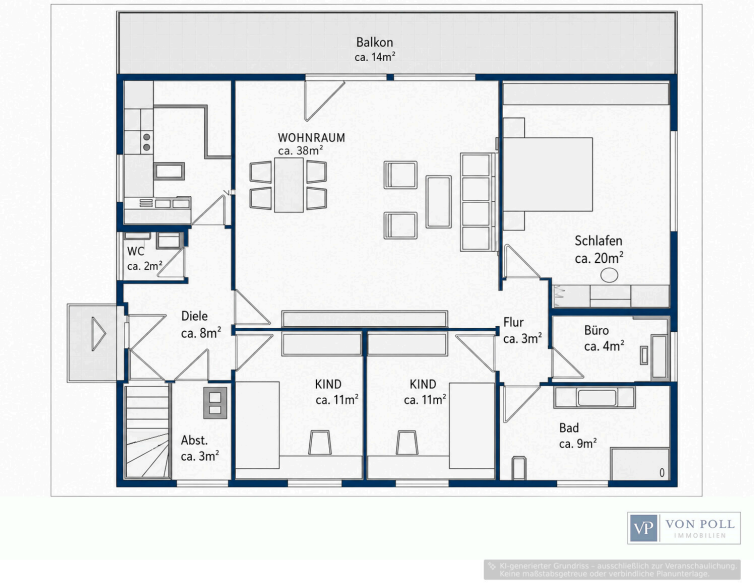
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

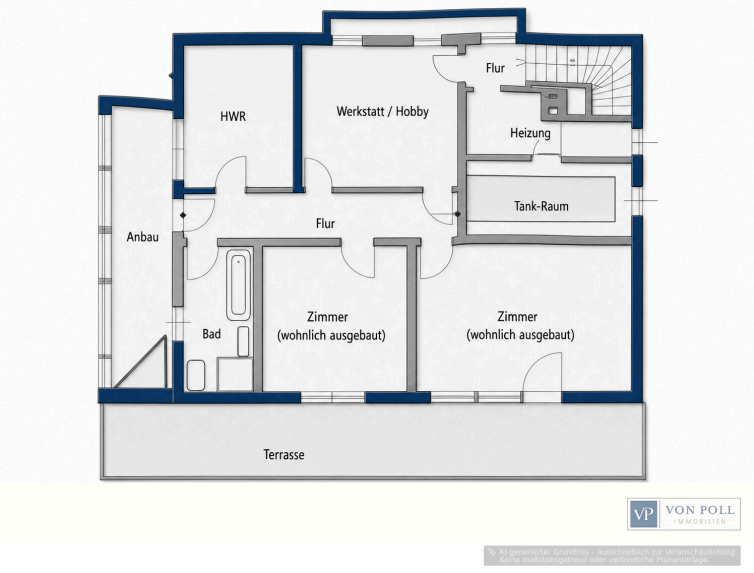
T.: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | *www.von-poll.com/hochtaunus*

Objektnummer: 26141031a - 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: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Ein erster Eindruck

Dieser gepflegte Bungalow auf einem großen Sonnengrundstück befindet sich in ruhiger Wohnlage von Grävenwiesbach. Idyllisch umgeben von Feldern und gleichermaßen in unmittelbarer Nähe zur örtlichen Infrastruktur vereint die Immobilie naturnahes Leben mit einem angenehmen Wohnumfeld und guter Versorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs.
Auf einer Wohnfläche von ca. 121 m² ermöglicht die Immobilie komfortables Wohnen auf einer Ebene und bietet ein gemütliches Wohnambiente mit ausreichend Platz für Paare oder Familien.

Das Haus wurde 1973 in Fertigbauweise mit massivem Keller errichtet und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Der großzügige, helle Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon bildet das Herzstück des Hauses. Von hier eröffnet sich ein weiter Fernblick über die angrenzende Landschaft, welcher der Immobilie eine besondere Wohnqualität verleiht. Auf dem großen Balkon lassen sich erholsame Stunden mit schönen Blickachsen genießen.

Auf dieser Wohnebene befinden sich drei gut geschnittene Schlaf- und Kinderzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein kleines Büro. Ein geräumiges, modernisiertes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, ein zusätzliches Gäste-WC sowie die Einbauküche komplettieren die Ebene.

Das Untergeschoss bietet neben ausreichend Stell- und Nutzflächen zusätzlichen Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei großzügige, wohnlich ausgebaute Räume eignen sich ideal für ältere Kinder, Gäste, Mehrgenerationenhaushalte oder als separater Arbeitsbereich. Ein weiteres Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort. Im Hauswirtschaftsraum sind zudem bereits Küchenanschlüsse verlegt. Viel Fensterfläche und hohe Decken verleihen den Räumlichkeiten im Untergeschoss einen wohnlichen, gemütlichen Charakter. Eine besondere Annehmlichkeit ist der direkte Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten. Das Untergeschoss ist über das Treppenhaus sowie über einen separaten Eingang zugänglich.

Der große Dachspeicher mit Standhöhe erweitert zusätzlich die Abstellflächen des Hauses.

Das ca. 841 m² große Grundstück mit dem liebevoll angelegten, gut nutzbaren Garten und lauschigen Plätzen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung in herrlicher Naturkulisse.

Eine geräumige Garage mit elektrischem Tor und kleinem Anbau sowie zwei Stellplätze im Hof bieten auch für den Fuhrpark ausreichend Platz.
Die Kombination aus ruhiger Wohnlage in einer Sackgasse, großzügigem Grundstück, schön angelegtem Garten, vielseitigem Raumangebot und der reizvollen Fernblicklage macht dieses Einfamilienhaus zu einem attraktiven Zuhause. Durch eine umfassende Modernisierung kann man das volle Potential der Immobilie ausschöpfen und die eigenen Wohnwünsche verwirklichen.

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung zu präsentieren.

Objektnummer: 26141031a - 61279 Grävenwiesbach

Ausstattung und Details

- Bungalow in Fertigbauweise mit massivem Keller
- zwei wohnlich ausgebaute Nutzräume im Untergeschoss
- zwei Tageslicht-Bäder und ein Gäste-WC
- Einbauküche
- Öl-Zentralheizung aus 2008
- zweifach verglaste Kunststofffenster, teilweise mit Fliegengitter
- Sicherheitshaustür mit Fingerabdrucksensor
- separater Eingang im Untergeschoss
- beschichtete Beton-Dachziegel
- Balkon mit Markise
- teilüberdachte Terrasse
- Dachboden mit Standhöhe
- Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichen Küchenanschlüssen
- Zisterne 5.000 Liter
- Garage mit elektrischem Tor und kleinem Anbau
- zwei Außenstellplätze
- gepflasterte Zuwegung
- von drei Seiten eingezäuntes Grundstück

Objektnummer: 26141031a - 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 der 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 Zentrum von Grävenwiesbach. 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: 26141031a - 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: 26141031a - 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