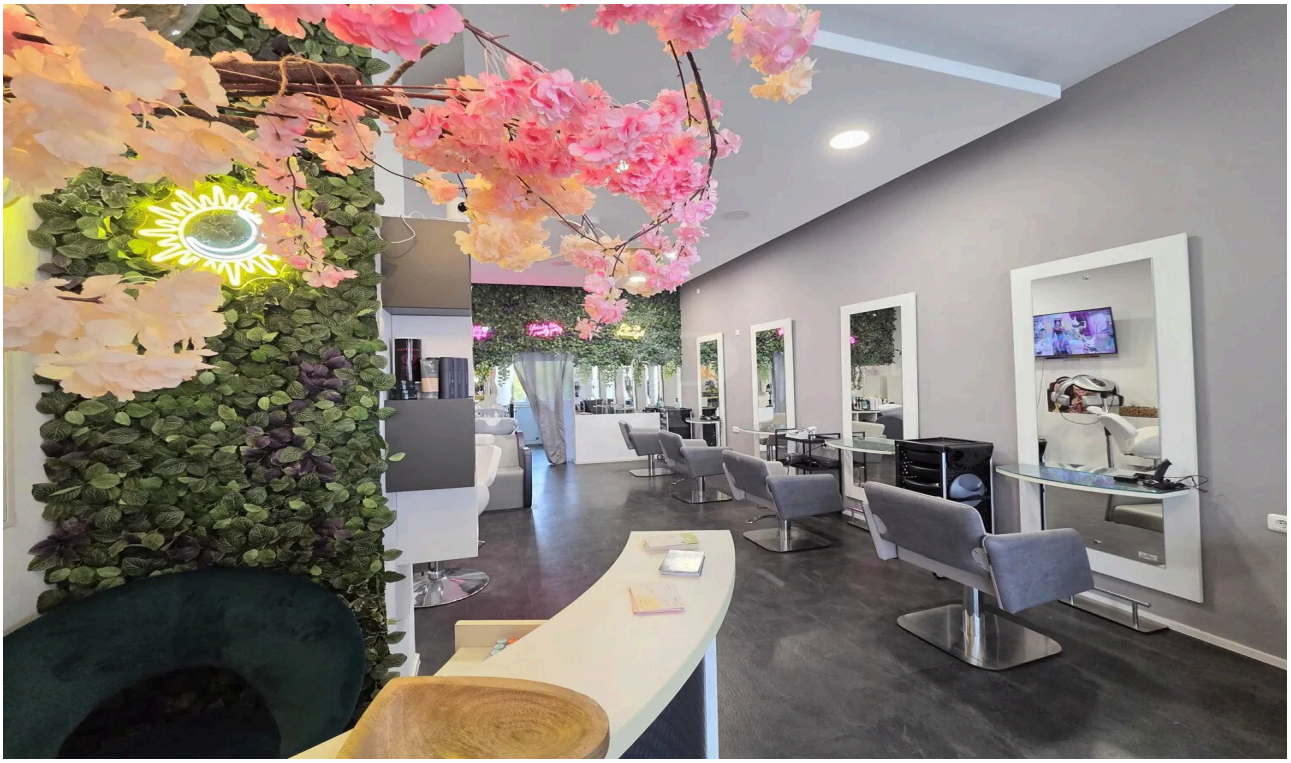
Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

Modernisierte Gewerbefläche mit stilvollem Ambiente, flexibler Nutzung und Stellplatz in Neu-Anspach

Objektnummer: 26141036



KAUFPREIS: 149.000 EUR • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26141036 - 61267 Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

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

Objektnummer: 26141036 - 61267 Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26141036
Zimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	149.000 EUR
Einzelhandel	Verkaufsfläche
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 54 m²
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 54 m²
Vermietbare Fläche	ca. 54 m²

Objektnummer: 26141036 - 61267 Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.07.2033

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	93.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26141036 - 61267 Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141036 - 61267 Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141036 - 61267 Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141036 - 61267 Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26141036 - 61267 Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

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: 26141036 - 61267 Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26141036 - 61267 Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26141036 - 61267 Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Gewerbeeinheit befindet sich in Neu-Anspach, im beliebten Stadtteil Hausen-Arnsbach und überzeugt durch ein modernes Erscheinungsbild, eine geschmackvolle Innenausstattung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die im Jahr 1982 in massiver Bauweise errichtete Immobilie präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand.

Auf einer Gesamtfläche von ca. 54 m² bietet die Gewerbeeinheit ein durchdachtes Raumkonzept, das Funktionalität und eine angenehme Atmosphäre harmonisch miteinander verbindet. Die Einheit wird derzeit als Friseursalon genutzt und zeichnet sich insbesondere durch ihre offen gestaltete Raumaufteilung, die großzügigen Fensterflächen sowie die moderne und stilvolle Einrichtung aus.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangs- und Wartebereich, der durch seine geschmackvolle Gestaltung einen positiven ersten Eindruck vermittelt. Der anschließende Salonbereich bildet das Herzstück der Fläche und bietet ausreichend Platz für mehrere Arbeitsplätze. Helle Wandflächen, dunkle Bodenbeläge, großflächige Spiegel und ein stimmiges Beleuchtungskonzept verleihen den Räumlichkeiten einen modernen Charakter. Dekorative Akzente und ausgewählte Gestaltungselemente schaffen darüber hinaus eine besondere Wohlfühlatmosphäre.

Die großzügigen Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall und unterstreichen das offene Raumgefühl. Im vorderen Bereich ergänzt eine Terrasse das Raumangebot und schafft eine zusätzliche Möglichkeit, den Außenbereich in das Nutzungskonzept einzubeziehen.

Neben der eigentlichen Gewerbefläche verfügt die Einheit über eine separate Küche mit moderner Einbauküche, die praktische Möglichkeiten zur Pausengestaltung und Versorgung im Arbeitsalltag bietet. Ein separates WC rundet die funktionale Raumaufteilung ab.

Im Zuge der grundlegenden Renovierung im Jahr 2018 wurden unter anderem die Küche, das Badezimmer beziehungsweise die Sanitärausstattung sowie die Leitungen erneuert.

Ein zur Einheit gehörender Außenstellplatz bietet zusätzlichen Komfort und ergänzt das Angebot insbesondere für Eigentümer oder Mitarbeiter.

Die Immobilie eignet sich aufgrund ihrer bestehenden Raumgestaltung besonders für eine Fortführung der Nutzung als Friseursalon. Darüber hinaus sind, vorbehaltlich der entsprechenden behördlichen Genehmigungen, auch alternative Nutzungskonzepte

denkbar.

Mit ihrer modernen Ausstattung, dem gepflegten Gesamtzustand und der funktionalen Aufteilung bietet diese Gewerbeeinheit eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer, die ihren geschäftlichen Vorstellungen einen passenden Rahmen geben möchten, ebenso wie für Kapitalanleger, die eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in Neu-Anspach suchen.

Objektnummer: 26141036 - 61267 Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

Ausstattung und Details

- attraktive Gewerbeeinheit mit ca. 54 m² Gesamtfläche
- umfassende Renovierung im Jahr 2018
- modernes und stilvoll gestaltete Gewerbefläche
- derzeitige Nutzung als Friseursalon
- großzügige Fensterflächen mit angenehmem Tageslichteinfall
- moderne Innenausstattung mit geschmackvollen Gestaltungselementen
- großflächige Wandspiegel und integrierte Friseurarbeitsplätze
- separater Bereich mit Haarwaschplätzen
- dekorative Wandbegrünung und stilvolle Beleuchtung
- pflegeleichte PVC-Bodenbeläge in dunkler Optik
- separate Küche mit moderner Einbauküche
- separates WC mit Handwaschbecken
- Terrasse im Eingangsbereich
- Holz- und Kunststofffenster mit Doppel- beziehungsweise Isolierverglasung
- ein Außenstellplatz

Objektnummer: 26141036 - 61267 Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

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 in ca. 10 Minuten 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 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.

Objektnummer: 26141036 - 61267 Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

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: 26141036 - 61267 Neu-Anspach / Anspach – Hausen-Arnsbach

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