

Grävenwiesbach

# A+ Massivhaus: Idyllisch im Grünen mit tollem Blick, viel Platz, schönem Garten und großer Gargage

Objektnummer: 24141006a



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 819.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 770 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

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

Objektnummer: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141006a	Kaufpreis	819.000 EUR
Wohnfläche	ca. 191 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 34 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	2015		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergieverbrauch	22.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.02.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		



Objektnummer: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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

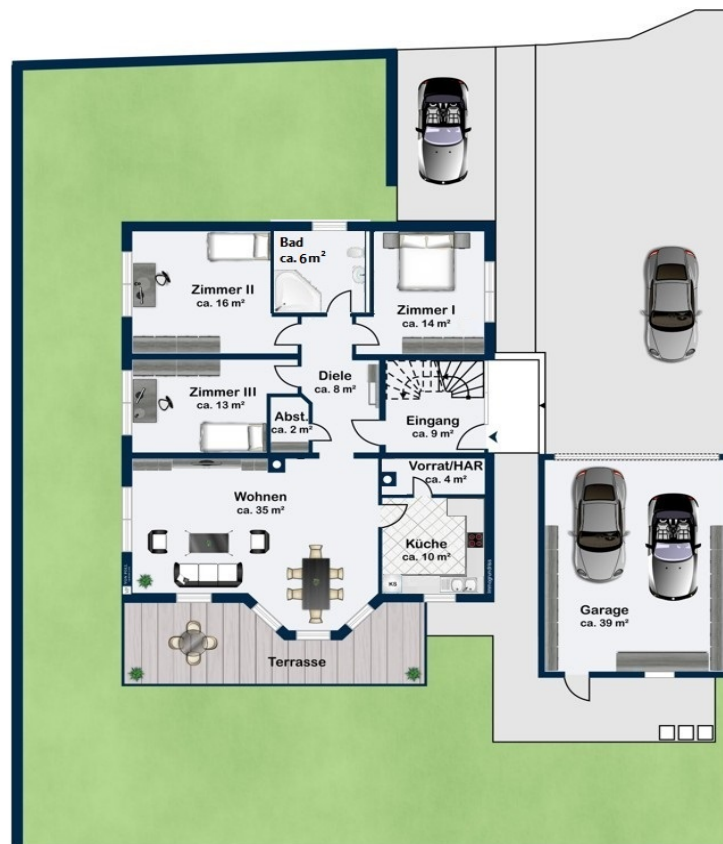
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24141006a - 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: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Ein erster Eindruck

Das Zweifamilienhaus über zwei Ebenen in beliebter Wohnlage von Grävenwiesbach aus dem Jahr 2015 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 191m<sup>2</sup> genügend Platz für eine große Familie oder zwei separate Haushalte. Das Haus steht auf einem Grundstück von ca. 770 m<sup>2</sup> und beeindruckt mit seinem gepflegten Zustand und der hochwertigen Ausstattung. Das Erdgeschoss verfügt über ein großzügiges Wohn- Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Hier besteht die Möglichkeit, einen Kamin einzubauen und gemütliche Stunden zu verbringen. Das Erdgeschoss ist barrierefrei nutzbar, was sowohl für Familien mit kleinen Kindern als auch für ältere Menschen von Vorteil ist. Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Wohnzimmer mit Zugang zu einem überdachten Balkon, der über die gesamte Breite des Hauses verläuft. Hier können Sie die Sonne genießen und den Blick in den schönen Garten schweifen lassen. Die zwei Einbauküchen mit angrenzendem Vorratsraum bieten ausreichend Stauraum und machen das Kochen zum Vergnügen. Das Haus wird mittels einer Luft-/ Wasser-Wärmepumpe beheizt, die in Verbindung mit der Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen sorgt. Die Fußbodenheizung verfügt über eine Heiz-/ Kühlfunktion, um auch im Sommer für ein angenehmes Raumklima zu sorgen. Die Fenster des Hauses sind 3-fach verglast und sorgen für eine gute Wärmedämmung. Zur Immobilie gehört zudem eine große Doppelgarage mit Hebebühne und elektrischem Garagentor, sowie eine geräumige Hofeinfahrt mit mehreren Stellplatzmöglichkeiten. Ein Highlight stellt der großzügige Gartenbereich dar, der über ein Gewächshaus, zwei Gartenhäuschen und einen Kinderspielturm verfügt so dass er sowohl Kindern beim Spielen als auch Erwachsenen viel Freude im Freien bereitet. Insgesamt bietet die Immobilie ein hohes Maß an Wohnkomfort in einer angenehmen Umgebung. Dieses Haus eignet sich ideal für Familien, die viel Platz und Ruhe suchen, sowie für Freiberufler oder Berufstätige mit Home Office und alle, die eine solide und energieeffiziente Immobilie erwerben möchten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Ausstattung und Details

- zwei separate Wohneinheiten mit getrennten Zählern
- großzügiges Wohn- Esszimmer im Erdgeschoss mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Vorsehung für Kamin im Erdgeschoss
- das Erdgeschoss ist barrierefrei nutzbar
- im Obergeschoss vom Wohnzimmer zugänglicher, überdachter Balkon über die gesamte Breite des Hauses
- zwei Einbauküchen mit angrenzendem Vorratsraum jeweils im Erd- und Obergeschoss
- zwei Tageslichtbäder jeweils mit Eckbadewanne
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- teils elektrisch, teils manuelle Rollläden im Obergeschoss
- Luft-/ Wasser-Wärmepumpe und einzeln steuerbare Fußbodenheizung
- Fußbodenheizung mit Heiz-/ Kühlfunktion
- große Doppelgarage mit Hebebühne und elektrischem Garagentor
- geräumige Hofeinfahrt mit mehreren Stellplatzmöglichkeiten
- großzügiger Gartenbereich mit Gewächshaus und zwei Gartenhäuschen (eines davon mit Bodenplatte und Starkstromanschluss als Vorbereitung für die Außensauna, die noch fertiggestellt werden muss)
- Kinderspielturm
- ca. 7000 Liter Wassertonne / Zisterne

Objektnummer: 24141006a - 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: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 22.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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: 24141006a - 61279 Grävenwiesbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)