



**Naspa
Immobilien**

Exposé

**Neu-Anspach! Freistehendes Haus mit 5
Zimmern auf kleinem Grundstück.**



Ansicht Bild 2



Eckdaten

Baujahr:	ca. 1893
Wohnfläche:	ca. 110 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 164 m ²
Zimmer:	5
Verwendungszweck:	Wohnen
Derzeitige Nutzung:	frei
Marktsegment:	Bestandsimmobilie
Zustand:	gepflegt
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Dach:	voll ausgebaut
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	verschiedene Dachdeckungen
Bauart:	Fachwerk
Erschließung:	voll erschlossen
Unterkellerung:	voll unterkellert
Geschosse:	1
Fußbodenbelag:	Fliesen, Laminat
Gebäudeart:	Wohngebäude
Energieausweis:	bedarfsorientiert
Ausstellungsdatum:	24.02.2023
Gültig bis:	23.02.2033
Bj. lt. Energieausweis:	1893
Endenergiebedarf:	274,60 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	H
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Gas
Kaufpreis:	310.000,00 EUR
Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Die Käufercourtage ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Die Naspa Immobilien GmbH hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.	

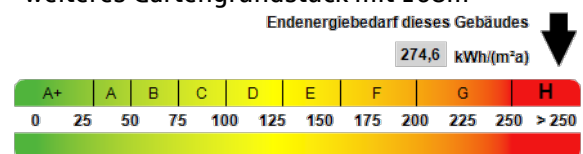
Hof



Ausstattung

- Laminat
- Kaminofen möglich
- Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer
- Duschbad im OG
- Heizung Neu in 2009
- Fenster überwiegend 2005 neu
- gemütlicher Hof

- weiteres Gartengrundstück mit 168m²



Wohnen



Objektbeschreibung

In beschaulicher, familienfreundlicher Lage von Neu-Anspach bieten wir ein ca. 110 m² große, ca. 1890 erbautes Einfamilienhaus an.

Das Haus, welches durch die Eigentümer stetig in Schuss gehalten wurde, teilt sich wie folgt auf: Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich mit der Möglichkeit einen Kaminofen zu installieren, die offene Wohnküche mit Einbauküche, das Tageslichtbadezimmer mit separatem WC, ein Schlafzimmer und der Übergang in die ehemalige Scheune mit Stauraum und kleinem Arbeitsbereich im OG. Das Obergeschoss beherbergt aktuell 3 Schlafzimmer und das Tageslichtbadezimmer

mit Dusche.

Das etwas niedrigere Untergeschoss bietet jede Menge Staufläche. Der gemütliche Hof und das Gartengrundstück mit ca. 168m² Fläche in fußläufiger Entfernung runden das Angebot gelungen ab.

Das gesamte Haus wurde stetig modernisiert, Fenster ca. 2005 und in 2009 wurde eine neue Gasbrennwerttherme verbaut.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Wohnküche Bild 1



Lage

Kurz hinter der Saalburg und doch so nah zum Rest der Welt - so kann man Neu-Anspach sehen. Die A661 ist ca. 13 Kilometer, die A5 ca. 15 Kilometer und der Flughafen Frankfurt ist in ca. 35 Kilometern erreichbar. Über die RMV-Linien 5 (über Friedrichsdorf) und 15 (Taunusbahn) werden die umliegenden Stadtteile und Gemeinden sowie Frankfurt erreicht. Eine Park & Ride Möglichkeit finden Sie direkt am Bahnhof. Für den „täglichen Bedarf“ finden Sie im Innenstadtbereich und in den Stadtteilen

Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Gaststätten.

Das schulische Angebot beinhaltet zwei Grundschulen und eine Gesamtschule. Vielfältige Kinderbetreuungsangebote sind ebenfalls vorhanden.

Sie lieben Aktivitäten rund um Wandern, Radfahren, Joggen? Sie beginnen hier vor der Haustür.



Wohnküche Bild 2



Badezimmer EG



Zimmer 1 im OG



Zimmer 2 im OG



Zimmer 3 im OG

Oliver Soll

Tel.: 0611 36486988

Mobil: 0172 6905559

E-Mail: frankfurt@naspaimmobilien.de

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.