

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in Neu-Anspach

**2 Zi, mit Terrasse u Rasen, Garage im Haus,  
Wärmepumpe, Solar und SCHNELL in Bad Homburg**



Objekt-Nr. OM-420732

### Erdgeschoßwohnung

Vermietung: **954 € + NK**

Ansprechpartner:  
Karl Kirberg

61267 Neu-Anspach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	231 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	95 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.862 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die WOHNUNG verfügt über 2 Zimmer, Terrasse, 1 Bad, 1 GWC und einen kleinen Garten. Des Weiteren verfügt die WOHNUNG über eine Einbauküche, Stellplätze für Trockner und Waschmaschine in einem separaten Raum sowie einen ca 6 qm grossen Abstellraum, beides gegenüber der Wohnung.

Sie geniessen ein hochwertiges Erscheinungsbild und viel Lichteinfall durch bodentiefe Fenster.

Zudem steht Ihnen im Untergeschoss des Hauses ein Garagenplatz mit direktem Zugang im Treppenhaus zur Verfügung.

## Ausstattung

Die WOHNUNG verfügt in allen Räumen über Fussbodenheizung, Natursteinböden aus Granit und Fliesen in den Bädern. Ausserdem bieten alle Räume viel Licht durch bodentiefe Fenster und haben jeweils über einen Telefon und TV-Anschluss. Glasfaseranschluss ist vorbereitet. Ferner sind eine Gegensprechanlage, (High Speed) Kabelanschluss bis 400 Mbit, Jalousien mit Kurbeltrieb vorhanden.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Eine Luftwasser Wärmepumpe versorgt die Fussbodenheizung und die Warmwasserbereitung mit wohliger Umweltwärme. Die Gastherme ergänzt die Hybridbeheizung an kalten Tagen. Eine grosse PV-Anlage auf den Dachflächen erzeugt einen Grossteil "grünen" Stroms für die Wärmepumpe und beliefert auch den Sonnenstrom für die Mietwohnungen.

## Lage

Die Infrastruktur der jungen Stadt Neu-Anspach lässt keine Wünsche offen: Mit Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Penny und Nahkauf sind die grossen Supermarktketten vertreten und darüber hinaus existieren in Neu-Anspach auch zahlreiche Bäcker und ein Metzger, die noch echtes Handwerk betreiben. Ärzte, Apotheken sind in Neu-Anspach vorhanden. Es gibt zahlreiche Sportvereine und das grosszügige Waldschwimmbad mit neuem Edelstahlbecken bietet im Sommer einen idyllischen Aufenthalt. Mehrere Reiterhöfe, Golfclubs in den Nachbarstädten, der Segelflugplatz sowie abwechslungsreiche Lauf- und Radstrecken lassen den Sport zum Erlebnis in traumhafter Naturlage werden.

Bahnhof (Taunusbahn) in Lauflage mit Verbindung nach Friedrichsdorf, Bad Homburg und Frankfurt + Flughafen.

Mit dem Auto:

- 30 Km von Frankfurt
- Flughafen Rhein Main ist etwa 25 Minuten entfernt
- Der nächste Autobahnanschluss Bad Homburg (über die B 456) ist in wenigen Minuten erreichbar.
- Keine 500m zu Geschäften im alten Ortskern von Neu-Anspach.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D