

Exposé

Reihenhaus in Neu-Anspach

***PROVISIONSFREI* Gepflegtes 5-Zimmer
Reihenmittelhaus in Neu-Anspach**



Objekt-Nr. OM-433248

Reihenhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Hörbel

61267 Neu-Anspach
Hessen
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	192,87 m²	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	116,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	116,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses ansprechend gepflegte Reihenmittelhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine solide Bauweise sowie ein angenehmes Wohnambiente. Auf einer Wohnfläche von ca. 116 m² erstreckt sich das Haus über mehrere Ebenen und bietet damit ausreichend Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer. Das Grundstück umfasst ca. 144 m² und bietet einen gut nutzbaren Außenbereich.

Die Immobilie wurde im Jahr 2001 errichtet und im Jahr 2013 umfassend modernisiert, wodurch sie sich in einem zeitgemäßen und sehr gepflegten Zustand präsentiert. Insgesamt stehen 5 Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein vollwertiges Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort und eine optimale Alltagstauglichkeit.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch wertvolle zusätzliche Nutzfläche. Neben einem separaten Waschraum und einer Abstellkammer befindet sich hier auch ein weiteres Büro bzw. vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder Gästezimmer eignet.

Ein Außenstellplatz gehört ebenfalls zur Immobilie und rundet das Angebot praktisch ab.

Das Reihenmittelhaus wird zum 31.03.2026 frei und kann anschließend ohne weiteren Aufwand bezogen werden. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie mit ausgewogenem Platzangebot, idealen Nutzungsmöglichkeiten und einer soliden Ausstattung, sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Ausstattung

Die Wohnräume sind mit pflegeleichtem Laminat ausgestattet, während Küche, Flure und Sanitärbereiche über langlebige Fliesenböden verfügen, die Funktionalität und ansprechende Optik ideal verbinden. Das Vollbad bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne und ein WC. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, praktisch für Besucher und den täglichen Gebrauch.

Der Keller erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erheblich:

Neben einem großzügigen Abstellraum für Vorräte und Haushaltsutensilien gibt es einen separaten Wäscheraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner. Zusätzlich steht ein weiterer Raum zur Verfügung, der flexibel als Büro, Hobbyraum oder Gästezimmer genutzt werden kann und somit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in Neu-Anspach, einer beliebten Wohnlage im Taunus und einem gefragten Zuzugsort für Pendler nach Frankfurt. Durch die gute Anbindung an die Taunusbahn sowie die Nähe zu den Autobahnen A5 und A661 erreichen Sie Frankfurt, Bad Homburg und den Flughafen Frankfurt schnell und unkompliziert.

Neu-Anspach bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und diverse Dienstleister befinden sich zentral im Ort.

Für Freizeit und Erholung bietet die Gemeinde ein breites Angebot: Schwimmbäder, ein Kino, Sportanlagen, weitläufige Wanderwege sowie der nahegelegene Naturpark Taunus sorgen für vielfältige Möglichkeiten in der Freizeitgestaltung.

Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, familienfreundlicher Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht Neu-Anspach zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort – besonders für Berufspendler in Richtung Frankfurt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,53 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Flur Haustür

Exposé - Galerie



Waschkeller



Abstellkammer Keller

Exposé - Galerie



Flur Keller



Büro/Gästezimmer Keller

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur 2. Stock



Zimmer1 2. Stock

Exposé - Galerie



Zimmer2 2. Stock



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur 3. Stock

Exposé - Galerie



Zimmer4 3.Stock



Zimmer5 3. Stock

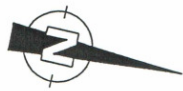
[REDACTED]

Seite 13/15

[REDACTED]

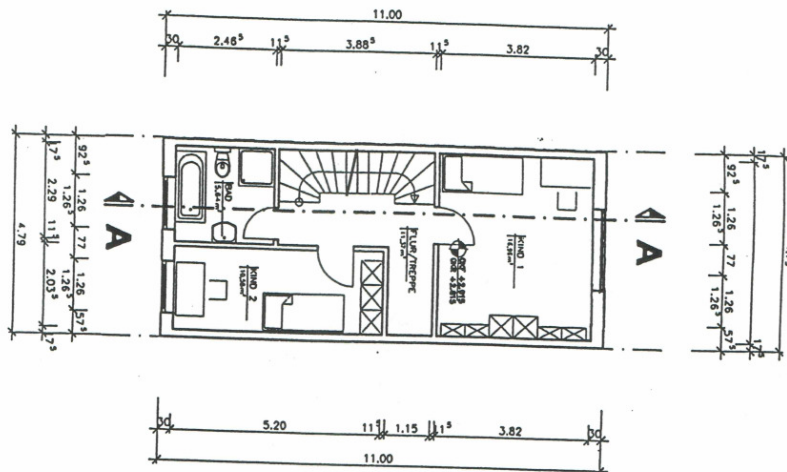


$$\frac{0 \text{ KR EG} = + / - 0.00}{= 338.30 \text{ m u.NN}}$$

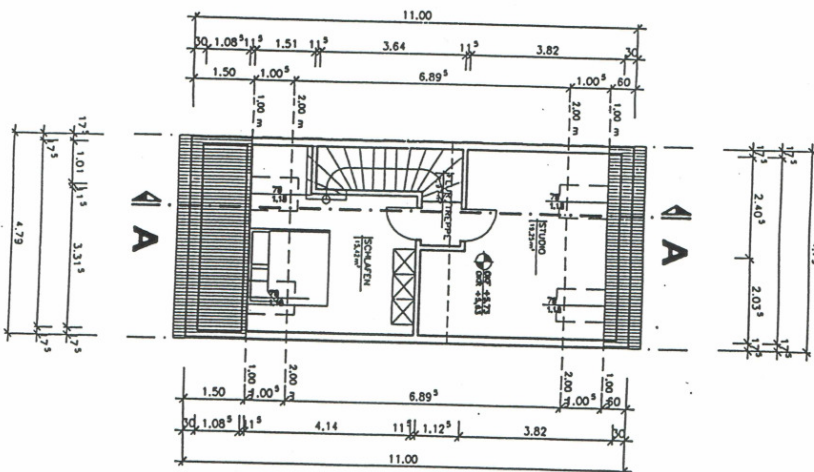


Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



GRUNDRISS OG + DG

BALCON	5
BALCON	1.100
GRUNDRISS	20.11.99
ARCHITECT	TEL. FAX

OKR EG=+/-0.00
=338.30 m üNN

