

Grävenwiesbach – Hundstadt

# Idyllisches, vielseitig nutzbares EFH mit großem Garten direkt am Feldrand von Hundstadt

Objektnummer: 25141030



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.422 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

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

Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25141030
Wohnfläche	ca. 190,75 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

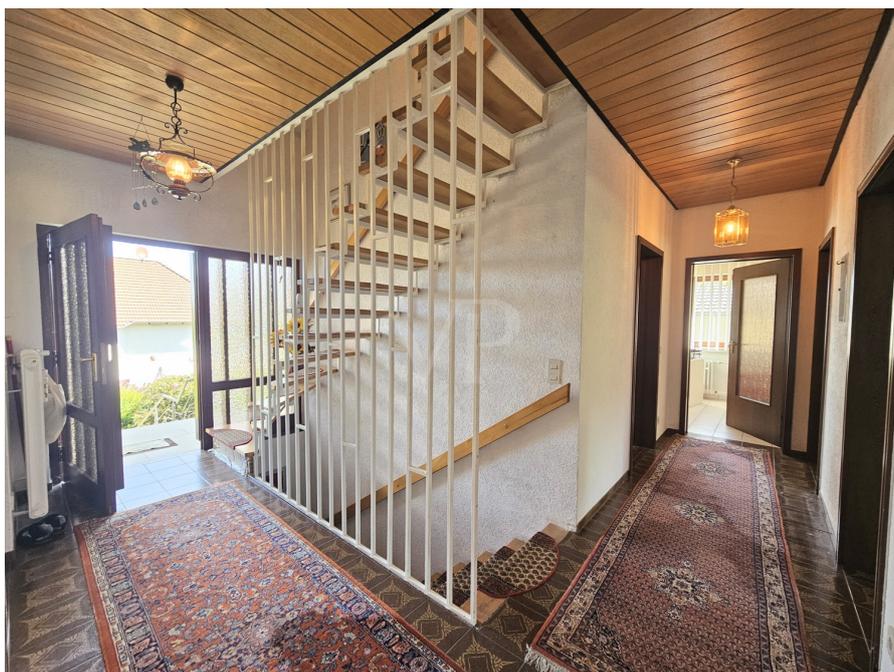
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.04.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	195.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



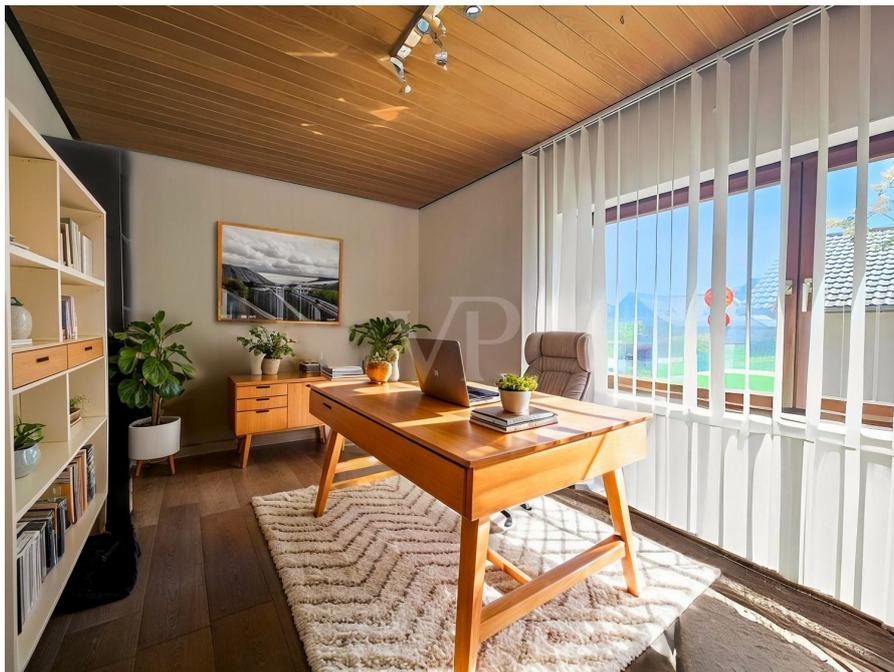
Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



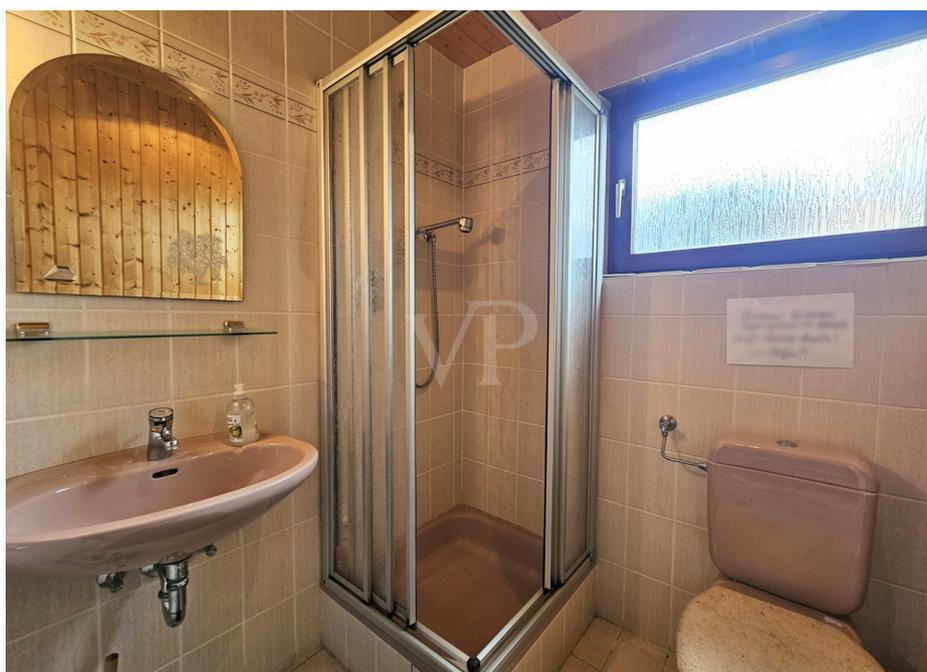
Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



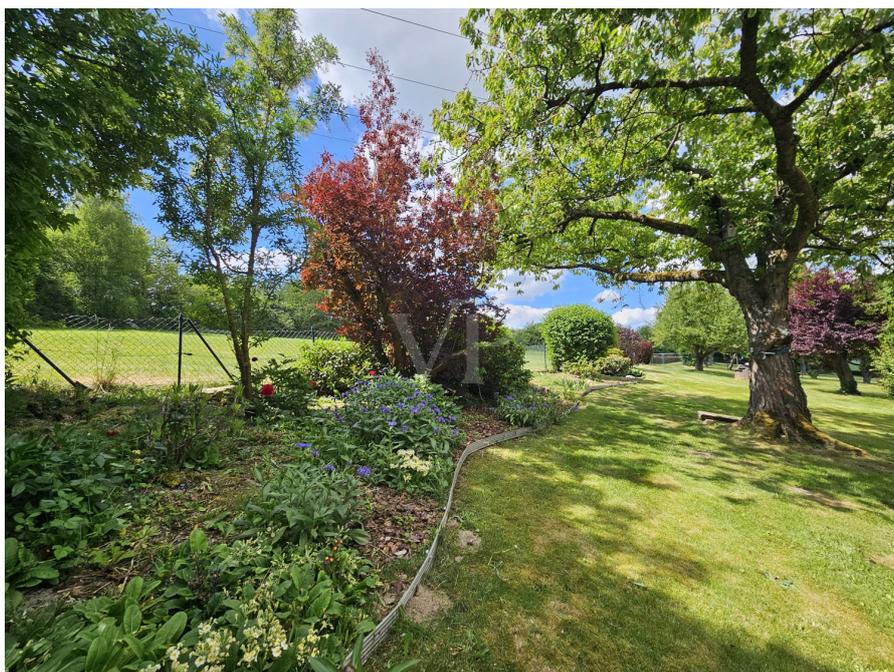
Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

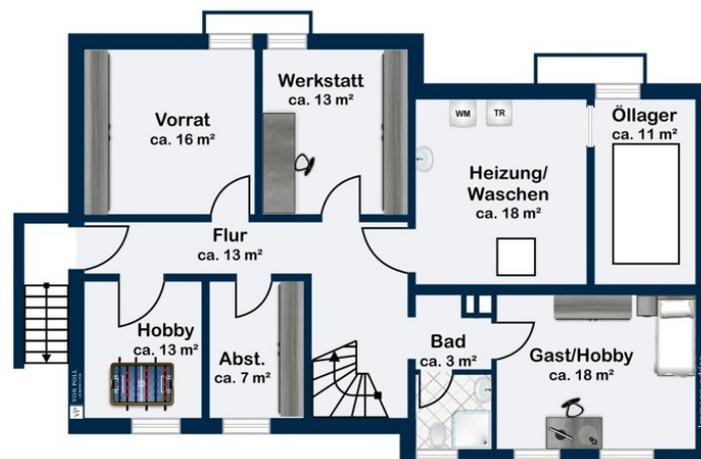
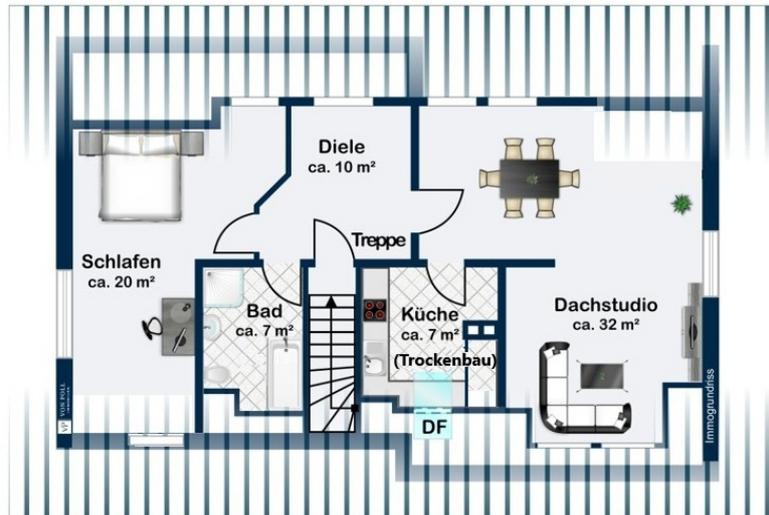
Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)  
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | [neu-anspach@von-poll.com](mailto:neu-anspach@von-poll.com)

Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## 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: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in idyllischer Feldrandlage. Eine gelungene Kombination aus viel Platz - sowohl im Haus als auch im Garten - und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Familien, Mehrgenerationenhaushalten sowie Natur- und Gartenliebhabern verschiedene Wohnkonzepte mit einem naturnahen Lebensgefühl. Auch vierbeinige Freunde kommen hier voll auf ihre Kosten.

In den Jahren 1989/90 wurde die Immobilie durch einen großzügigen Dachausbau erweitert. Heute präsentiert es sich als charmante Immobilie mit durchdachtem Grundriss und Potenzial für individuelle Gestaltung.

Ein besonderes Highlight ist die naturnahe Lage direkt am Feldrand. Dank der großen Fensterfront im Wohnzimmer genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne und erleben den Wechsel der Jahreszeiten hautnah. Der weitläufige Garten, ergänzt durch ein angrenzendes Flurstück mit Obstbäumen und einem Mammutbaum, lädt zum Gärtnern, Spielen und Entspannen ein – ein Paradies für Kinder, Hobbygärtner und Haustiere.

Mit mehreren Schlafzimmern, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und einem flexiblen Raumangebot eignet sich das Haus ideal für Familien jeder Größe. Im Untergeschoss befinden sich helle, vielseitig nutzbare Räume mit Tageslicht. Ein separater Bereich mit eigenem Bad eignet sich perfekt als Rückzugsort für Teenager, ein Au-pair oder eine Pflegekraft.

Der ausgebauter Dachbereich begeistert mit einem herrlichen Blick über Hundstadt und ist ein ruhiger Ort zum Arbeiten, Ausruhen oder einfach zum Genießen der Aussicht.

Zum Haus gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt davor. Grundsätzlich befindet sich die Immobilie in einem gepflegt Zustand, im Erd- und Untergeschoss besteht jedoch teilweise Sanierungsbedarf. Dies bietet Ihnen die Chance, eigene Wohnträume zu realisieren.

Diese besondere Immobilie vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine naturnahe Lage und ist somit ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Menschen, die das Leben im Grünen schätzen.

Das Haus ist zeitnah verfügbar. Lassen Sie sich von der Atmosphäre und dem Potenzial dieses Hauses begeistern!

Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Ausstattung und Details

- großzügiger Eingangsbereich
- Fliesen- und Teppichböden
- 2fach-verglaste Holzfenster und 2fach-verglaste Kunststofffenster; Panoramafenster im Wohnbereich mit Blick in den Garten
- ausgebauten Dachgeschoss (um 1989/1990)
- Deckenspots im Dachgeschoss
- drei Tageslichtbäder + Gäste-WC mit Tageslicht (zwei Dusch- und Wannenbäder, ein Duschbad)
- teilweise manuelle Rollläden
- Öl-Heizung aus 2013; 5 x 1.850 Liter Öl-Tanks
- Werkstatt im Untergeschoss
- Terrasse mit Blick ins Grüne
- ca. 868m<sup>2</sup> große Baulandfläche plus weiteres Flurstück mit rund 1.554m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Mammutbaum, sowie verschiedene Obstbäume (z.B. Walnuss, Birne und Kirsche)
- teils eingezäuntes Grundstück mit Gartenhütte zur Unterstellung von Gartengeräten
- Garage mit elektrischem Tor und einen Stellplatz davor
- Eternitdach
- Bahnanbindung in Hundstadt nach Bad-Homburg / Frankfurt

Objektnummer: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## 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: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 195.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25141030 - 61279 Grävenwiesbach – Hundstadt

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