

# Exposé

## Wohnung in Neu-Anspach

**Erstbezug, ruhig gelegen, großzügiges, ansprechendes  
grünes Ambiente, Aufzug, TG,**



Objekt-Nr. OM-303420

### Wohnung

Vermietung: **1.195 € + NK**

Mobil: 01575 8539464

61267 Neu-Anspach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Summe Nebenkosten	257 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.585 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive 2-Zimmerwohnung in zentraler Lage von Neu-Anspach bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohngefühl.

Vom Moment des Ankommens an Ihrer komfortablen Tiefgarage, die per Aufzug mit Ihrer Wohnung erreichbar ist, bis hin zum Betreten der großzügigen Räumlichkeiten werden Sie von Luxus und Komfort umgeben sein.

Ein schönes Merkmal dieser Neubauwohnung ist zweifellos der großzügige und ruhige Balkon der komplett überdacht ist. Hier können Sie entspannen oder einfach die Sonne genießen - ein Ort der Ruhe und Erholung mitten in der Stadt. Der Balkon ist vom Wohn- und Essbereich aus zugänglich.

Der offene, helle Grundriss der Wohnung schafft eine einladende Atmosphäre und lässt viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Moderne und hochwertige Materialien wurden sorgfältig ausgewählt, um ein Höchstmaß an Wohnkomfort zu gewährleisten.

Das Badezimmer ist mit modernen Badmöbeln und einer ebenerdigen Echtglasdusche ausgestattet, die Ihnen jeden Morgen einen Hauch von Luxus bietet. Das zweite Gästebad hat ebenfalls eine Echtglasdusche

Für Entertainment und Konnektivität ist gesorgt: Jeder Wohnraum verfügt über einen Sat-Anschluss und Gigabit Ethernet, und dank der bereits verfügbaren Glasfaser der Telekom sind Sie stets schnell und zuverlässig online.

Erleben Sie modernes Wohnen auf höchstem Niveau und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung zu überzeugen!

## Ausstattung

- Helle Bodenbeläge von Kandel (Österreich) und Cerabella (Italien) in allen Wohnräumen
- Echter Telekom-Glasfaseranschluss bis in die Wohnung (FTTH)
- Eigenes Gigabit-Netzwerk
- UHD-fähiger TV-Anschluss in jedem Wohnraum durch SAT TV
- Aufzug für bequemen Zugang zur Wohnung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Bodentiefe Fenster mit Außenrolläden und elektrischem Antrieb, Smart-Home integrierbar
- Gegensprechanlage mit Video
- Tageslichtbad mit Dusche, Rainshower und Temperaturvorwahl von Villeroy & Boch, Laufen und Grohe
- Ebenerdige Dusche mit Glaswange von Kaldewei
- Edelstahlgeländer im Treppenhaus, Balkon mit Glasbrüstung und Sichtschutz Made in Neu-Anspach
- Gemauerter Kellerraum, Wasch- und Trockenraum
- Tiefgarage im Objekt für Auto/Fahrrad/Motorrad
- Strom- und Wärmeversorgung mit Photovoltaik und Kraft-Wärme-Kopplung (Erdgas), Sonnenstromspeicherung in Batterie
- Wallbox zum Laden von E-Autos mit vor Ort erzeugtem PV-Strom
- Sie können den vor Ort erzeugten Solar- und KWK-Strom zu günstigen Preisen beziehen. Dazu wird ein separater Liefervertrag geschlossen.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Die moderne Bauweise sorgt für geringe Heiz- und Nebenkosten, verglichen mit vielen anderen Wohnungen. Sie enthalten den kalkulierten Heizwärmebedarf und den geschätzten Verbrauch an Warm- und Kaltwasser, Versicherungen, öffentlichen Abgaben, Aufzugbetrieb und die Grundstückspflege.

Die grosszügige PV-Anlage mit Batteriespeicher versorgt Sie und Ihr E-Auto nahezu vollständig mit Sonnenstrom. Ergänzend produziert eine Kraftwärmekopplung Strom und Heizwärme am Objekt.

Die Stellplätze sind der Wohnung zugeordnet und nicht in der Warmmiete enthalten.

Bildnachweis:

Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH (Schindler Deutschland) Die Bilder im Inserat stammen aus der baugleichen Wohnung im 1. Bauabschnitt.

Im Nachbargebäude gibt es auch weitere 2- und 3-Zimmer Wohnungen. Sprechen Sie uns gerne darauf an.

Sehr geehrte Makler, Immobilienbüros etc. Wir schätzen Ihr großes Interesse an diesem Objekt, jedoch bitten wir Sie von Anfragen zum Verkauf abzusehen.

## Lage

Entdecken Sie diese einladende Wohnung in einer ruhigen Ortslage, eingebettet in eine gewachsene Umgebung und dennoch ortskernnah. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar, während der beliebte Naturpark Hochtaunus mit seinen Wäldern und Wanderwegen nur 15 Gehminuten entfernt liegt.

Die schnelle Anbindung nach Bad Homburg und Frankfurt macht diese Lage besonders attraktiv. Die junge "Kleeblattstadt" liegt nur etwa 30 km von Frankfurt entfernt, und der Flughafen Rhein Main ist in nur 30 Autominuten erreichbar. Der nächste Autobahnanschluss ist über Bad Homburg (B 456) oder die L3041 Richtung Friedberg in wenigen Minuten erreichbar.

Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung, sowohl für den täglichen Bedarf als auch für besondere Anlässe. Darüber hinaus bietet die Nähe zum Freilichtmuseum Hessenpark und zur Römerfestung Saalburg sowie das idyllische Waldschwimmbad und die Fernblickmöglichkeiten vom Feldberg aus ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

Bad Homburg, Frankfurt und Friedberg sind bequem mit dem Auto zu erreichen. Die vorhandene Regionalbahn RB15 (H2 Züge) wird derzeit elektrifiziert sodass die S5 schon bald auch in Neu-Anspach hält. Die nächste Bushaltestelle ist in nur 3 Gehminuten erreichbar. (180m)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnstudio, bodentiefe Fenster

# Exposé - Galerie



Helle Küche



Bad

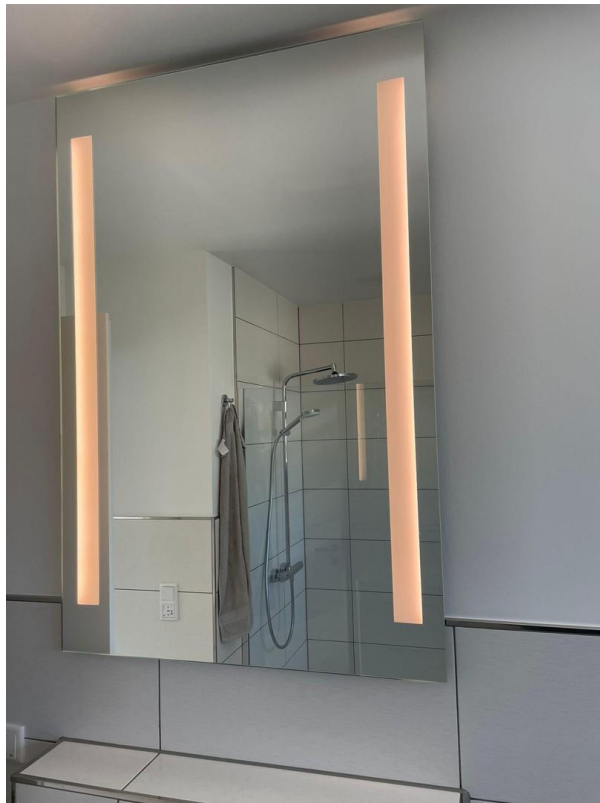


Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Erlebnisdusche



Spiegel im Bad



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Aufzug

# Exposé - Galerie



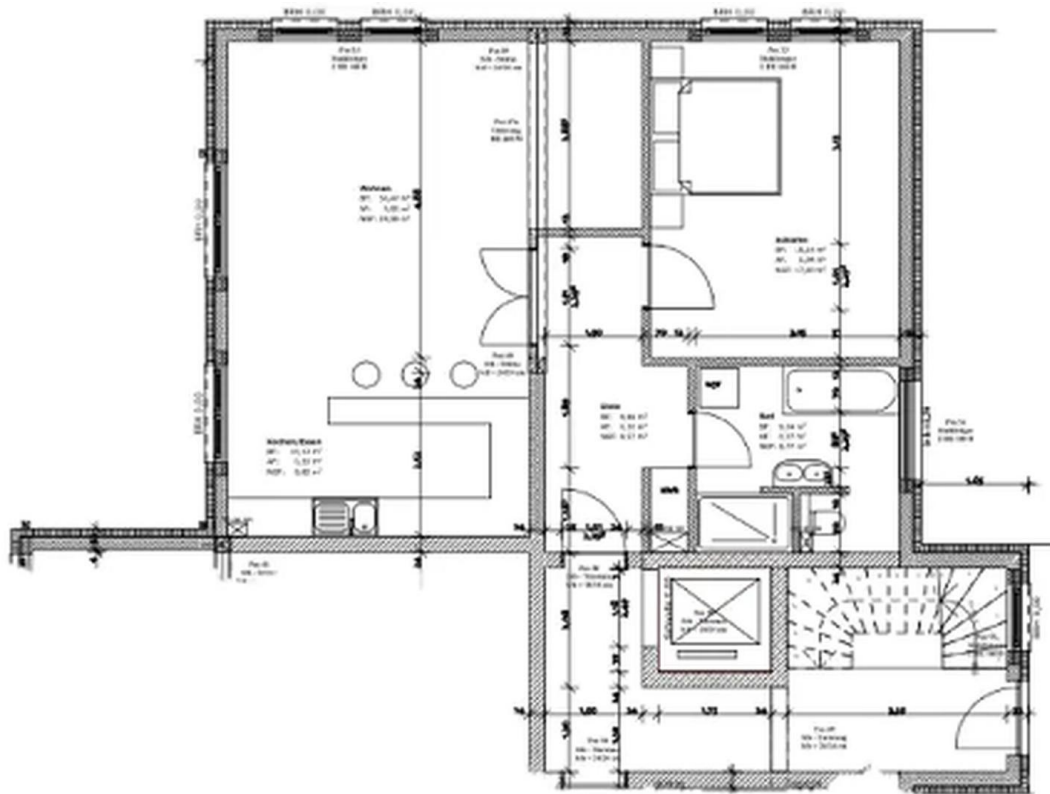
Ladestation



Grosszügiger, heller Balkon



# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2 Zimmer + Balkon