

# Exposé

## Maisonette in neu-anspach

### EXCLUSIV - Haus im Haus - 5,5 Zimmer mit eigenem Eingang



Objekt-Nr. OM-327460

### Maisonette

Vermietung: **1.770 € + NK**

Ansprechpartner:  
Karl Kirberg

61267 neu-anspach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2015	Mietsicherheit	5.310 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	190 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	70 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	260 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	125 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive 5,5-Zimmerwohnung in zentraler Lage von Neu-Anspach bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohngefühl. Vom Moment des Ankommens in Ihrem großen und komfortablen Carport bis hin zum Betreten der großzügigen Räumlichkeiten werden Sie von Luxus und Komfort umgeben sein.

Ein schönes Merkmal dieser Wohnung ist zweifellos der großzügige und ruhige Balkon, der teilüberdacht ist. Hier können Sie entspannen oder einfach die Sonne genießen - ein Ort der Ruhe und Erholung mitten in der Kleinstadt. Der Balkon ist vom Wohn- und Essbereich aus zugänglich. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Garten und eine Terrasse.

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. Durch das natürliche Gefälle befinden sich im UG bodentiefe Fenster und ein Ausgang zum exklusiv genutzten Garten.

Das Badezimmer mit Tageslicht im EG ist mit modernen Badmöbeln und einer ebenerdigen Echtglasdusche ausgestattet, die Ihnen jeden Morgen einen Hauch von Luxus bietet. Im UG finden Sie ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne.

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

## Ausstattung

- EBK kann vom Vormieter übernommen werden. (Abschlagszahlung)
- Helle Bodenbeläge von Kandel (Österreich) und Cerabella (Italien) in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Bodentiefe Fenster
- Gegensprechanlage
- 2 Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne, Rainshower von Grohe
- Ebenerdige Dusche mit Glaswange
- Edelstahlgeländer im Treppenhaus, Balkon mit Glasbrüstung und Sichtschutz Made in Neu-Anspach
- Integrierter Kellerraum für Waschmaschine und Trockener
- Carport & Stellplatz, hintereinander (100€ mtl.)
- Strom- und Wärmeversorgung mit Photovoltaik und Kraft-Wärme-Kopplung (Erdgas), Sonnenstromspeicherung in Batterie
- Sie können den vor Ort erzeugten Solar- und KWK-Strom zu günstigen Preisen beziehen. Dazu wird ein separater Liefervertrag geschlossen.

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 und die Grundstückspflege.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Sehr geehrte Makler, Immobilienbüros etc. Wir schätzen Ihr großes Interesse an diesem Objekt, jedoch bitten wir Sie von Anfragen zum Verkauf abzusehen. (Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers gesetzwidrig !)

## 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 5 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 (Diesel & H2 Züge) wird derzeit elektrifiziert sodass die S5 schon bald auch in Neu-Anspach hält. Die nächste Bushaltestelle ist in nur 5 Gehminuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	59,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Hausansicht von der Straße

# Exposé - Galerie



Erkerzimmer EG



Erkerzimmer EG mit Balkon

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad EG



Rainshower EG



Wohnzimmer EG mit Empore

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

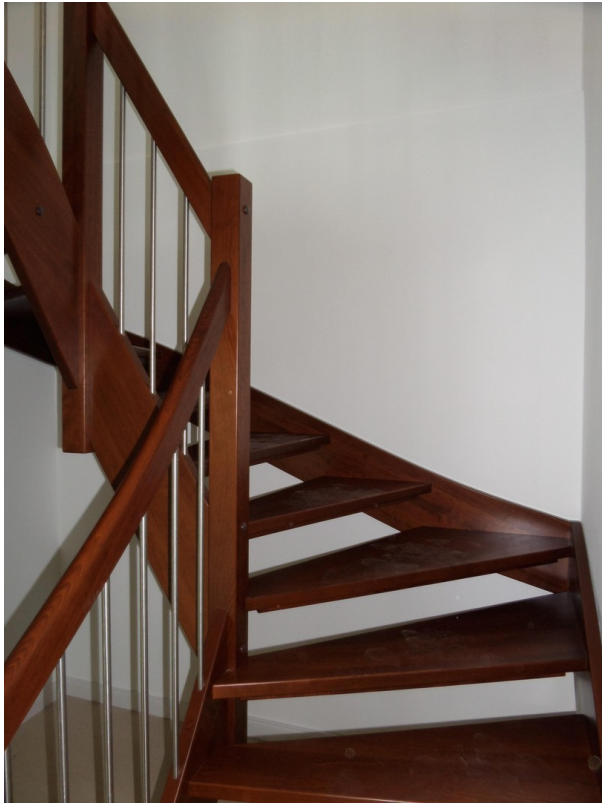


Balkon Südausrichtung



Balkon Südausrichtung

# Exposé - Galerie



Treppe



Zimmer KG



Gästezimmer KG



# Exposé - Galerie



Tageslichtbad KG



Tageslichtbad KG

# Exposé - Galerie



Badewanne KG



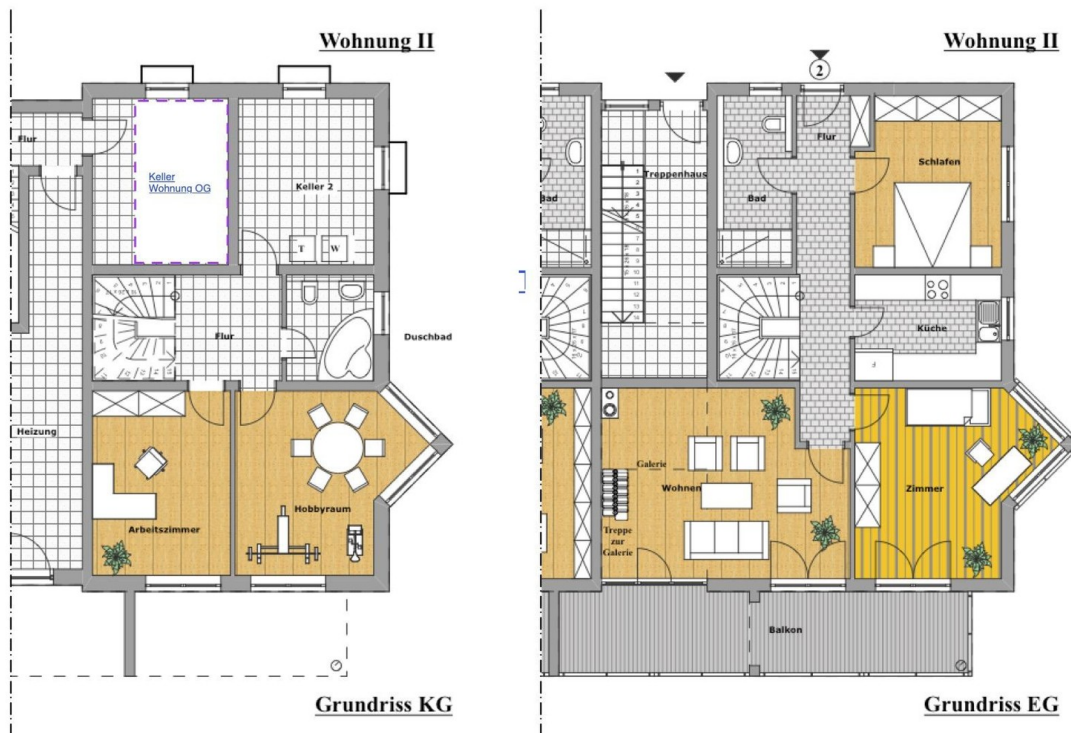
Erkerzimmer KG

# Exposé - Galerie



Erkerzimmer KG mit Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss