

## 61279 Grävenwiesbach

# Charmantes Haus in gewachsener Wohnlage von Grävenwiesbach!



Kaufpreis  
**425.000 €**

Wohnfläche  
**198,84 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**10**

### Ihr Ansprechpartner

Immobilien Gesellschaft  
mbH der Frankfurter  
Volksbank Rhein/Main

Gerhard Steinbacher  
06104 80932-0  
mail@fvb-immo.de

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	131,55 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	198,84 m <sup>2</sup>
separate WCs	2
Zimmer	10
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	7
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	614 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	425.000 €
Mwst.-Satz	19.00

### Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

### Zustand

Baujahr	1956
Verkaufstatus	offen

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1956
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-04-01
Endenergiebedarf	215.10
Primär-Energieträger	OEL

### Objekt-Titel

Charmantes Haus in gewachsener Wohnlage von Grävenwiesbach!

### Lage-Beschreibung

Grävenwiesbach mit seinen sechs Stadtteilen ist die nördlichste Gemeinde des Hochtaunuskreises. Mitten im Taunus gelegen bietet sich der Ort zum Wohnen und Leben in der Natur an.

Direkt an der B456 gelegen, haben Sie dennoch schnelle Verbindung nach Usingen, Bad Homburg und Weilburg. Mit der Regionalbahn besteht über Friedrichsdorf direkte Anbindung an das S-Bahn-Netz. Park & Ride Möglichkeiten finden Sie direkt am Bahnhof.

Für den „täglichen Bedarf“ stehen Ihnen Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Gaststätten zur Verfügung.

.....  
Online-ID:  
EZLFGWAK  
.....

Objekt-Nr.:  
11810  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Das schulische Angebot bietet eine Grundschule. Weiterführende Schulen finden Sie in Usingen und in Bad Homburg. Vielfältige Kinderbetreuungsmöglichkeiten können genutzt werden.

Für Ihre Freizeitgestaltung können Sie wählen zwischen der „Natur vor der Haustür“ und vielfältigen Sport-, Kunst- und Kulturvereinen.

## **Ausstattungs-Beschreibung**

---

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort von den zahlreichen Möglichkeiten und der Variabilität dieses Hauses. Gerne beantworten wir Ihre Fragen bereits im Vorfeld und freuen uns darauf, Ihnen diese interessante Immobilie persönlich vorzustellen.

## **Objektbeschreibung**

---

Dieses charmante, freistehende Haus befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend von Grävenwiesbach. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Taunusbahn sowie eine Bushaltestelle sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ideal für Pendler, Familien oder alle, die eine gute Infrastruktur zu schätzen wissen.

Das vorgesehene Grundstück zu dem EFH umfasst ca. 614 m<sup>2</sup> und wird aus einer Gesamtfläche von 1.439 m<sup>2</sup> herausgeteilt.

Alternativ besteht auch die Möglichkeit, das gesamte Areal inklusive eines zusätzlichen Bauplatzes zu erwerben, eine attraktive Option für Kapitalanleger oder Familien mit weiterem Platzbedarf.

Die durchdachte und großzügige Raumaufteilung macht diese Immobilie besonders vielseitig nutzbar. Sie eignet sich beispielsweise hervorragend als Zwei- oder sogar Drei-Generationenhaus. Um das volle Potenzial dieser Liegenschaft auszuschöpfen und die Werthaltigkeit Ihrer Investition langfristig zu sichern, sind jedoch einige Modernisierungs- und Auffrischungsmaßnahmen einzuplanen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einem großzügigen Hobbyraum zahlreiche weitere praktische Abstell- und Nutzflächen. Ein separater Außenzugang zum Keller ermöglicht zudem einen direkten Zugang vom Garten.

Das Grundstück überzeugt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten: Ob als grüne Spiel- und Erholungsfläche, für gärtnerische Gestaltung oder gemütliche Stunden im Freien, hier finden Sie ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung. Darüber hinaus stehen mehrere Pkw-Stellplätze zur Verfügung, inklusive Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen.

## **sonstige Angaben**

---

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

# Impressionen



**Keine zusätzliche Käuferprovision!**



