

Grävenwiesbach

# Großes Abrissgrundstück, flexibel bebaubar am Ortsausgang von Grävenwiesbach

Objektnummer: 25141020a



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

**KAUFPREIS: 280.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.754 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25141020a - 61279 Grävenwiesbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25141020a - 61279 Grävenwiesbach

## Auf einen Blick

|              |           |           |             |
|--------------|-----------|-----------|-------------|
| Objektnummer | 25141020a | Kaufpreis | 280.000 EUR |
|--------------|-----------|-----------|-------------|



Objektnummer: 25141020a - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141020a - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141020a - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



Objektnummer: 25141020a - 61279 Grävenwiesbach

## Die Immobilie



### 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  
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

Objektnummer: 25141020a - 61279 Grävenwiesbach

## Ein erster Eindruck

Das rund 1.754m<sup>2</sup> große Grundstück liegt am Ortsrand von Grävenwiesbach und bietet mit seiner Größe und der weitläufigen Gartenfläche mit großem Obstbaumbestand eine naturnahe Lage. Von hier aus genießen Sie den Blick ins Grüne, während der unterhalb angrenzende Weg einen Zugang zu den Feldern ermöglicht - ideal für entspannte Spaziergänge und Erholung im Freien. Trotz der ländlichen Umgebung ist die infrastrukturelle Anbindung in Grävenwiesbach gegeben. Grundschule, Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, so dass man sowohl die Ruhe als auch die Nähe zu den umliegenden Städten genießen kann. Auf dem Grundstück befindet sich ein altes Bestandsgebäude und eine sehr große Scheune deren Ursprungsbaujahre sich um rund 1930 beläuft. Das Baujahr der Bestandsimmobilie muss nach Aussagen um rund 1841erbaut und im Jahre 1880 aufgestockt worden sein. Erste Unterlagen zu den Umbau-Arbeiten der Immobilie liegen ab 1960, 1962 und 1967 vor. Ein Abriss ist anzuraten. Alternativ ist eine vollumfängliche Kernsanierung angezeigt. Interessant für Handwerker oder kreative Bauherren ist die auf dem Grundstück befindliche Scheune. Diese bietet großes Potenzial für einen evtl. Ausbau oder kann weiterhin für handwerkliche Tätigkeiten genutzt werden. Statische Begebenheiten und Umfang einer weiteren Nutzbarkeit sind nicht bekannt. Grundsätzlich gilt hier die nachbarschaftliche Umgebungsbebauung nach §34 BauGB. Ein Bebauungsplan für das Gebiet liegt nicht vor. Die Errichtung von Mehrparteienhäusern oder ähnlichen, größeren Bauvorhaben bedürfen einer Bauvoranfrage bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Das Grundstück bietet somit vielfältige Möglichkeiten - sei es für Selbstnutzer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten, oder für Bauträger und Investoren, die das Potenzial dieser Fläche erkennen und nutzen möchten. Sie sind auf der Suche nach einem Grundstück mit Blick ins Grüne? Dann freuen wir uns, Ihnen dieses großzügige Areal vorstellen zu dürfen.



Objektnummer: 25141020a - 61279 Grävenwiesbach

## Ausstattung und Details

- Baugrundstück mit großem Obstbaumgarten hinter der Bestandsimmobilie
- Garten vor dem Haus
- große Scheune ggfs. Ausbaupotenzial
- Hof

Altbestand, Abrissimmobilie:

- Bauernhaus aus ca.1841, erste Umbau-Arbeiten ab 1960
- Nachtspeicheröfen
- Holzfenster mit Rollläden
- große Räumlichkeiten
- fast überall Holzverschalung an Decken und Wänden
- ein Badezimmer
- ein Balkon

Objektnummer: 25141020a - 61279 Grävenwiesbach

## 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, Bäckerei im Lebensmittelgeschäft, Apotheke, Blumenladen, etc.). Auch die Kulinarik mit guter deutscher, italienischer und indischer Küche kommt hier nicht zu kurz. Des Weiteren sind Banken und eine Postagenturen in Grävenwiesbach vertreten. Die im Umkreis von 10-20 Fahrminuten gelegenen Städte Usingen, Weilmünster, Weilburg und Neu-Anspach bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Grundschule und Kindergarten befinden sich direkt im Ort und sind zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich z.B. in Usingen, Neu-Anspach und Weilmünster. In ca. 30km gelangen Sie nach Wetzlar und in ca. 40km erreichen Sie Limburg - mit dem Anschluss auf die A3. Über die Bundesstraße 456 benötigen Sie ca. 20 Minuten bis nach Weilburg, die Kreisstadt Bad Homburg v.d.H. erreichen Sie mit dem PKW in knapp einer halben Stunde. 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 und A661 sind jeweils ca. 25km entfernt. Zum Frankfurter-Airport und zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main benötigt man mit dem PKW nur ca. 45 Minuten.

Objektnummer: 25141020a - 61279 Grävenwiesbach

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25141020a - 61279 Grävenwiesbach

## 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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