

Hambach

# Top DHH in ruhiger Lage mit großem Traumgarten - Nähe Diez und Limburg

Objektnummer: 24189025



**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 660 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach**

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

**Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 24189025               |
| Wohnfläche   | ca. 110 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 3                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1997                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|                            |                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 399.000 EUR                                                                 |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                        |
| Bauweise                   | Massiv                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                       |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 95.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.05.2034     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1997          |

**Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach**

## Die Immobilie





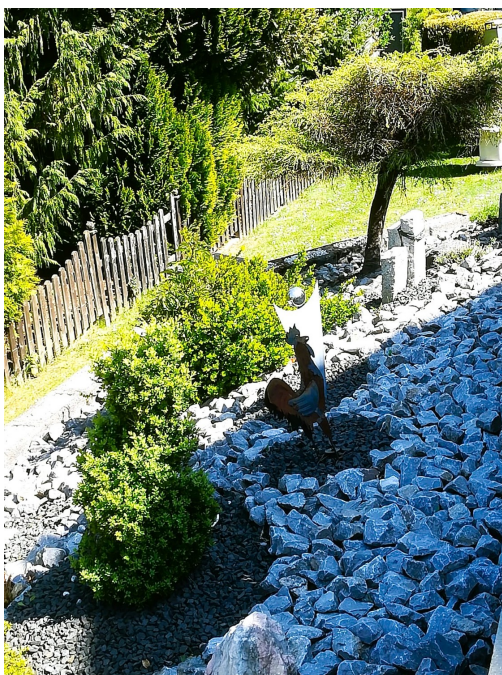
Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach**

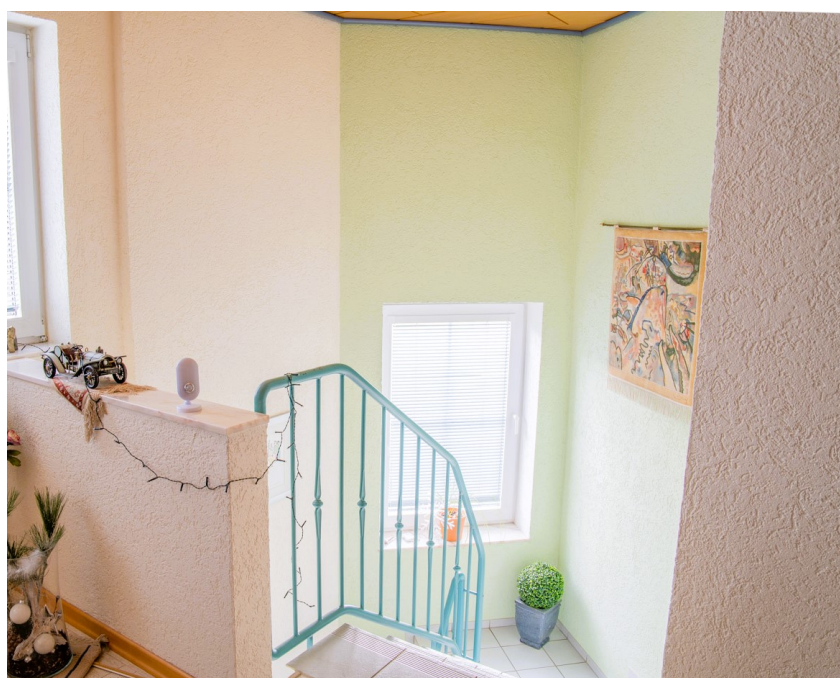
## Die Immobilie





Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach

## Die Immobilie





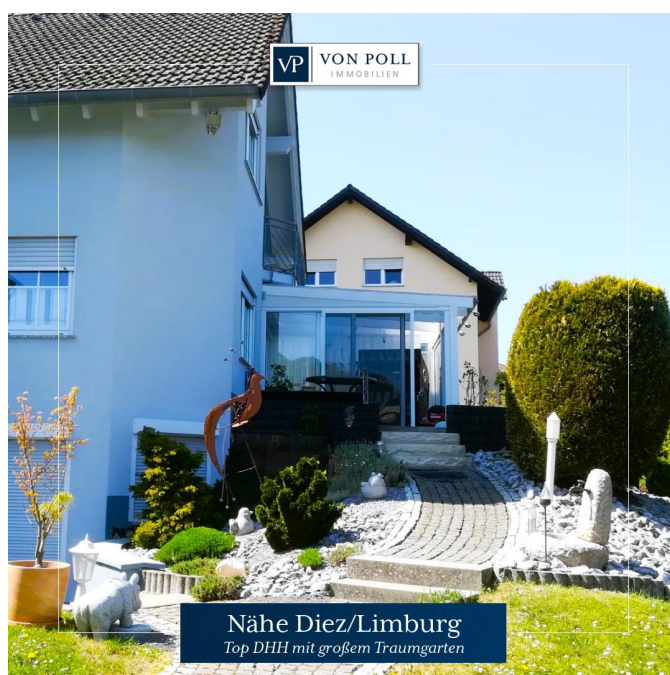
Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach

## Die Immobilie



Nähe Diez/Limburg  
Top DHH mit großem Traumgarten

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

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



**Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach**

## Ein erster Eindruck

Diese tolle Doppelhaushälfte liegt in einer super ruhigen Lage direkt am Feld auf einem schönen großen Grundstück. Das Haus besticht durch einen liebevoll angelegten Garten mit einem Gartenhaus, in dem sich sogar eine Sauna befindet.

Ein Highlight des Hauses ist der Wintergarten mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, ideal für gemütliche Stunden im Freien. Eine Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit. Die Immobilie verfügt zudem über eine klassische Einbauküche, ein renoviertes Duschbad, sowie ein Bad mit Badewanne.

Mit insgesamt 3 Zimmern, davon 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmern, bietet das Haus ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Das sehr große Schlafzimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon, der zum Entspannen einlädt. Der Hobbyraum im Keller wird als Büro/Gästezimmer genutzt.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, Ruhe und Naturverbundenheit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser charmanten Immobilie überzeugen.

**Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach**

## **Ausstattung und Details**

- super ruhige Lage, direkt am Feld
- großes Grundstück ca. 660 m<sup>2</sup>
- liebevoll angelegter Garten
- Gartenhaus mit Sauna
- Wintergarten mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Alarmanlage
- klassische Einbauküche
- 1 renoviertes Duschbad
- 1 Bad mit Badewanne
- sehr großes Schlafzimmer mit Zugang auf Balkon
- vollunterkellert mit Duschbad und Hobbyraum / Büro mit Zugang zur Terrasse und Garten

**Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach**

## **Alles zum Standort**

Die angebotene Immobilie befindet sich in sehr ruhigen Lage direkt am Feld in Hambach. Hambach liegt etwa 5 km westlich von Limburg an der Lahn, etwa 4 km nordwestlich von Diez und etwa 11 km östlich von Montabaur.

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern. Hambach bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung wie z.B. Spazier- und Radwege, ideal für Naturliebhaber. Die gute Anbindung an Autobahnen ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte wie Montabaur, Koblenz, Wiesbaden, Frankfurt und Köln.



**Objektnummer: 24189025 - 65582 Hambach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 24189025 - 65582 Hambach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Lars Luscher**

---

**Grabenstraße 46, 65549 Limburg**

**Tel.: +49 6431 - 288 14-0**

**E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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