Hahnstätten

Großzügiges Zweifamilienhaus mit sehr schönem Garten und in ruhiger Wohnlage.

Objektnummer: 25189053

KAUFPREIS: 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 172 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.092 m^2

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

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

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Auf einen Blick

Objektnummer	25189053
Wohnfläche	ca. 172 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 104 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	130.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Die Immobilie

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Die Immobilie

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Die Immobilie

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1963 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.092 m² und bietet eine Wohnfläche von etwa 172 m². Die Immobilie wurde regelmäßig instand gehalten, zuletzt 2010 umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand – ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die ca. 172 m² Wohnfläche verteilen sich auf insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer. Vier Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Die beiden Duschbäder gewährleisten Komfort und Alltagstauglichkeit, insbesondere in Haushalten mit mehreren Personen. Auch im Alltag erhöhen die durchdachten Raumaufteilungen und großzügigen Fensterfronten den Wohnwert.

Das Haus wurde 2010 modernisiert – die Fassade erhielt ein Wärmedämmverbundsystem, was die Energieeffizienz deutlich verbessert. Die dreifach verglasten Fenster aus dem gleichen Jahr tragen zusätzlich zum geringen Energieverbrauch sowie zu einem ruhigen Wohnambiente bei. Beheizt wird die Immobilie durch eine Gaszentralheizung, die 2005 eingebaut wurde; sie gewährleistet eine verlässliche und wirtschaftliche Versorgung.

Ein weiteres Highlight ist der weitläufige Gartenbereich, der viel Raum für Kinder zum Spielen, Anpflanzungen oder geselliges Beisammensein im Freien bietet. Zwei separate Garagen sorgen für bequeme Parkmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte. Die Ausstattung ist funktional und entspricht zeitgemäßen Bedürfnissen: Zwei ansprechend modernisierte Duschbäder, eine gute Grundausstattung sowie ausreichend Abstellmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Die Lage des Hauses ermöglicht eine ruhige Wohnsituation und eine gleichzeitig gute Anbindung an das städtische Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind innerhalb weniger Minuten gut erreichbar. Die Infrastruktur ist bestens ausgebaut und unterstützt einen komfortablen Alltag für alle Altersklassen.

Das stilvolle Äußere, in Kombination mit durchdachten Modernisierungsmaßnahmen und ausreichend Platz, macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien oder all jene, die nachhaltigen Wohnraum mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Die flexible Nutzung – als komplettes Einfamilienhaus oder im Zweifamilien-Konzept – erlaubt Spielraum für individuelle Wohnideen.

Die Gesamtkomposition aus großzügigem Grundstück, modernisierter Bausubstanz und funktionalen Ausstattungsmerkmalen bietet Käufern beste Voraussetzungen für einen unkomplizierten Einzug und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Qualitäten dieses Hauses zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie umfassend präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung aus 2005
- dreifach verglaste Fenster aus 2010
- Wärmedämmverbundsystem Fassade aus 2010
- zwei Garagen
- Duschbäder
- großzügiger Garten

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, von der aus Sie bequem Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel erreichen können. In wenigen Gehminuten erreichen Sie alle Geschäfte, Bäckereien, Banken, Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel.

Der ruhige und idyllische Ort Hahnstätten hat einen hohen Wohn- u. Erholungswert und liegt ideal zwischen Wiesbaden und Limburg. Limburg bietet einen ICE Anschluss nach Frankfurt/M, einen Regionalbahnhof, sowie einen direkten Anschluss zur Autobahn A3.

Die Fahrzeit nach Limburg beträgt ca. 15 Minuten, wo Sie direkten ICE Anschluss nach Frankfurt haben (17 min. Fahrzeit zum Flughafen). Hier finden Sie auch den direkten Zugang auf die Autobahn A3 (Anschlussstelle Limburg Süd).
Wiesbaden ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25189053 - 65623 Hahnstätten

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com