

**Hadamar / Steinbach**

# Individuelles EFH in Hadamar Nähe Limburg mit separatem Büro oder Einliegerwohnung.

**Objektnummer: 25189057**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.100 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach**

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

**Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25189057                  |
| Wohnfläche   | ca. 184 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Pultdach                  |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1980                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 495.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 58 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

**Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 127.50 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 11.12.2035      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1981              |



**Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach

## Die Immobilie





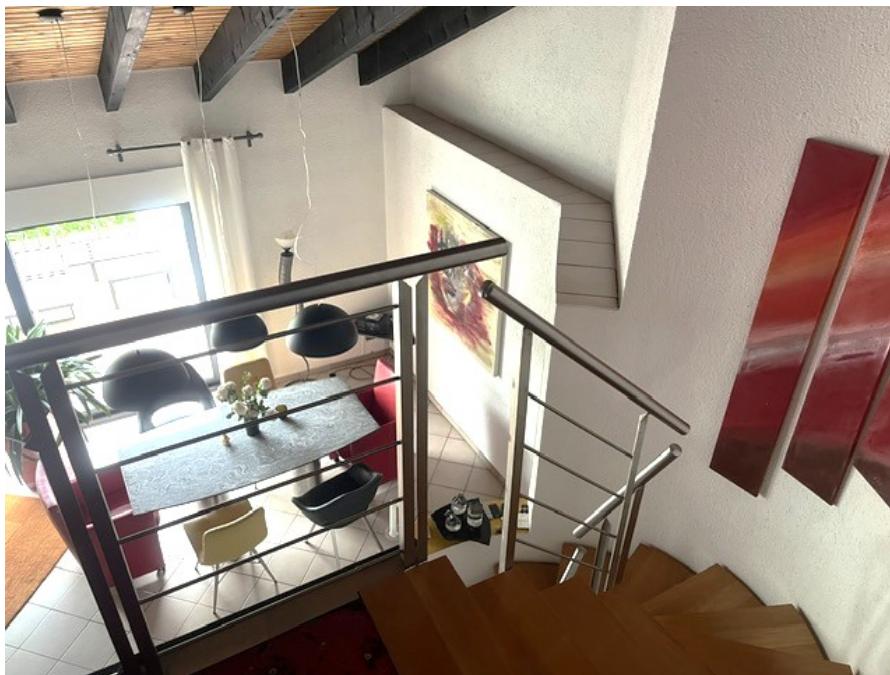
Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses individuelle Einfamilienhaus zeichnet sich durch seine durchdachte Architektur, großzügige Raumaufteilung und hochwertige Bauausführung aus. Die Immobilie wurde im Jahr 1980 in Massivbauweise errichtet und fortlaufend gepflegt. Sie bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 184 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen, viel Platz für vielseitiges Wohnen und Arbeiten. Das dazugehörige Grundstück mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Fläche überzeugt durch verschiedene Gartenbereiche, Terrassen und einen Pool, der in den wärmeren Monaten für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt.

Das Haus empfängt Sie im Erdgeschoss mit einem geräumigen Eingangsbereich, der in ein offen gestaltetes Wohnzimmer mit Kaminofen der Marke Matten übergeht. Die Fußbodenheizung und die großzügigen Alu-Verbundfenster sorgen hier zu jeder Jahreszeit für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die teilweise mit Smart-Home-Technik gesteuerten Rollläden bieten Komfort und Sicherheit. Direkt angeschlossen befindet sich das Esszimmer und die zeitlose Einbauküche. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich das Elternschlafzimmer mit kleiner Ankleide und das Hauptbad. Es ist modern ausgestattet, mit einer begehbaren Dusche sowie einer großen Badewanne. Ein Gäste-Duschbad rundet das Raumangebot ab.

Von den Wohnräumen gelangen Sie nahtlos auf die großzügige West-Terrasse, die mit einem elektrisch betriebenen Sonnensegel ausgestattet ist – ideal für entspannte Nachmittage und Abende im Freien. Die separate Ost-Terrasse lädt besonders zu einem Frühstück in der Morgensonne ein. Der Poolbereich mit Maßen von 7 x 4 Metern und energieeffizienter Wärmepumpe macht das Grundstück zum Rückzugsort für aktive Familien und alle, die Wert auf Erholung im eigenen Zuhause legen. Zudem sind eine Dachterrasse und gepflegte Gartenflächen vorhanden.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt zwei komfortable Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind. Die Galerie und weitere Flure sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und ermöglichen eine flexible Nutzung der Fläche.

Zusätzlichen Komfort bietet das separate Büro mit einer Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> – prädestiniert für das Arbeiten im Homeoffice oder die Integration eines eigenen Arbeitsbereichs. Das vorhandene Büro könnte auch als kleine Einliegerwohnung angesehen werden. So ist sie auch ursprünglich in den Bauplänen genehmigt. D.h. diese kleine Wohnung hat ein Küchenanschluss, separates Bad und ein Abstellbereich. Zur erwähnen wäre auch noch die Galerie innerhalb dieser kleinen Wohnung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine massive Doppelgarage sowie drei Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Die Gaszentralheizung wurde 2018 erneuert und sorgt in Verbindung mit der Fußbodenheizung für zeitgemäßen Wohnkomfort und Energieeffizienz.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine gehobene Ausstattung. Durchdachte Details wie der Kaminofen, die smarte Steuerung der Rollläden, großzügige Außenflächen und die Qualität der Bausubstanz schaffen hervorragende Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach**

## **Ausstattung und Details**

- Massivbauweise mit 30 cm Mauerwerk und 4 cm Außendämmung
- Doppelgarage
- drei Pkw-Stellplätze
- Gaszentralheizung 2018
- Fußbodenheizung
- Kaminofen Marke Matten
- Alu-Verbundfenster
- Rollläden tlw. mit Smart-Home-Steuerung
- Einbauküche
- Gäste-Duschbad
- Bad mit begehbarem Dusch und großer Badewanne
- West-Terrasse mit elektrischem Sonnensegel
- Ost-Terrasse für die Morgensonne
- Pool mit 7 m x 4 m und Wärmepumpe
- Dachterrasse
- Galerien
- separates Büro mit ca. 30 m², auch als Einliegerwohnung nutzbar



**Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach**

## Alles zum Standort

Hadamar präsentiert sich als eine wachstumsstarke Kleinstadt mit rund 13.000 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur, die ein harmonisches Miteinander verschiedener Generationen ermöglicht. Die Stadt besticht durch eine solide Infrastruktur, die grundlegende Versorgung sowie spezialisierte Gesundheitsdienste umfasst, und bietet eine ruhige, wertorientierte Lebensqualität, die besonders Familien anspricht. Die stabile Nachfrage am Immobilienmarkt und die moderate Zuwanderung unterstreichen die Attraktivität Hadamars als sicheren und zukunftsorientierten Wohnort.

In diesem Umfeld finden Familien ein besonders familienfreundliches Wohnumfeld vor, das durch seine ruhige Atmosphäre und den starken Gemeinschaftssinn besticht. Die Nähe zu vielfältigen Bildungsangeboten und Freizeitmöglichkeiten schafft ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance und eine behütete Kindheit.

Die Bildungslandschaft in Hadamar ist hervorragend auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt: Bereits in nur drei Minuten erreichen Sie fußläufig die Grundschule Steinbach, während weitere Kindergärten und Schulen in angenehmer Entfernung liegen und durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Oberweyerer Straße“ oder „Schule“ bequem erreichbar sind.

Das Gymnasium Hadamar hat einen weit über Hadamar hinaus exzellenten Ruf.

Für die Gesundheit sorgt ein umfassendes Angebot an Ärzten, Apotheken und Kliniken, darunter die Gemeinschaftspraxis Beselich sowie die Adler Apotheke, die in weniger als einer halben Stunde zu Fuß erreichbar sind. Auch die Vitos Klinik Hadamar garantiert medizinische Versorgung auf hohem Niveau.

Freizeit und Erholung kommen dank zahlreicher Sportanlagen, Spielplätze und Bürgerhäuser in der Umgebung nicht zu kurz – viele davon sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten Raum für Bewegung und gemeinschaftliche Aktivitäten.

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Norma, Edeka und Aldi Süd in mittelbarer Entfernung zur Verfügung, sodass Familien ihren Alltag bequem gestalten können. Eine Bäckerei ist fußläufig erreichbar.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe ermöglicht eine stressfreie Mobilität für Groß und Klein. So ist beispielsweise die Haltestelle „Oberweyerer Straße“ nur drei Minuten zu Fuß entfernt und verbindet die Bewohner schnell mit dem Stadtzentrum und darüber hinaus.

**Insgesamt bietet Hadamar Familien ein sicheres, komfortables und lebendiges Umfeld, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern die Vorzüge einer ausgewogenen Infrastruktur genießen können. Dies macht Hadamar zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft und eine nachhaltige Lebensqualität legen.**

**Objektnummer: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach**

## Sonstige Angaben

**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: 25189057 - 65589 Hadamar / Steinbach**

## **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)**