

Hahnstätten

# Traumwohnung mit Terrasse und Garten in Hahnstätten - Nähe Limburg

Objektnummer: 24189024



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24189024 - 65623 Hahnstätten

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

Objektnummer: 24189024 - 65623 Hahnstätten

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 24189024                 |
| Wohnfläche    | ca. 96,28 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung        |
| Zimmer        | 3                        |
| Schlafzimmer  | 2                        |
| Badezimmer    | 1                        |
| Baujahr       | 2021                     |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz            |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 399.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 24189024 - 65623 Hahnstätten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | ERDGAS_LEICHT   |
| Energieausweis gültig bis  | 15.08.2031      |
| Befuerung                  | Gas             |

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Energieausweis          | BEDARF        |
| Endenergiebedarf        | 36.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A             |



Objektnummer: 24189024 - 65623 Hahnstätten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189024 - 65623 Hahnstätten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189024 - 65623 Hahnstätten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189024 - 65623 Hahnstätten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189024 - 65623 Hahnstätten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189024 - 65623 Hahnstätten

## Die Immobilie



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: 24189024 - 65623 Hahnstätten

## Die Immobilie



Beste Aussichten – für Ihre Immobilie.

Gutschein für eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreisschätzung Ihrer Immobilie.  
Erstellt von unseren geprüften freien Sachverständigen (PreisCert®/WertCert®) für Immobilienbewertung.

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

Objektnummer: 24189024 - 65623 Hahnstätten

## Ein erster Eindruck

Diese neuwertige und exklusive Erdgeschosswohnung bietet den perfekten Wohlfühlort für anspruchsvolle Käufer. Die gehobene Ausstattungsqualität dieser Wohnung wird Sie begeistern. Die bodentiefe Glasfront sorgt für helle Räume und eine angenehme Atmosphäre. Die hochwertige Designerküche mit Marken-Elektrogeräten von Miele, wie Dampfgarer, Backofen und Geschirrspüler, lässt keine Wünsche offen. Mit 3 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer, und einem stilvollen Badezimmer, ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Das Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Terrasse, die erweitert und teilweise überdacht wurde. Hier können Sie gemütliche Gartenmöbel platzieren und die Sonne in vollen Zügen genießen. Freuen Sie sich auf ein modernes Wohnerlebnis in einer hochwertig ausgestatteten Immobilie mit durchdachtem Raumkonzept und liebevollen Details.



Objektnummer: 24189024 - 65623 Hahnstätten

## Ausstattung und Details

- neuwertig
- große, teilweise überdachte Terrasse
- kleiner Garten
- Vollbad mit Badewanne und Dusche, Badmöbel
- Gäste-WC mit Badmöbel
- hochwertige Fliesenbeläge
- exklusive Designerküche mit Elektrogeräten der Marke Miele (z.B. Dampfgarer, Backofen, Warmhalteschublade, Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank)
- Fußbodenheizung, Thermostate elektronisch steuerbar
- elektrische Jalousien in jedem Raum, separat durch Zeitschaltuhren regelbar
- Stellplatz (auch vom Gartentor aus erreichbar)
- Keller
- Solarthermie

Objektnummer: 24189024 - 65623 Hahnstätten

## Alles zum Standort

Die Wohnung 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: 24189024 - 65623 Hahnstätten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 36.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 24189024 - 65623 Hahnstätten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburg  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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