

Hadamar / Oberweyer

# Schnuckliges Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Oberweyer - Nähe Limburg

Objektnummer: 23189035



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

KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 176 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23189035 - 65589 Hadamar / Oberweyer

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

Objektnummer: 23189035 - 65589 Hadamar / Oberweyer

## Auf einen Blick

Objektnummer	23189035
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1895

Kaufpreis	179.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23189035 - 65589 Hadamar / Oberweyer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 23189035 - 65589 Hadamar / Oberweyer

## Die Immobilie



Objektnummer: 23189035 - 65589 Hadamar / Oberweyer

## Die Immobilie



Objektnummer: 23189035 - 65589 Hadamar / Oberweyer

## Die Immobilie



Objektnummer: 23189035 - 65589 Hadamar / Oberweyer

## 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

Objektnummer: 23189035 - 65589 Hadamar / Oberweyer

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und nett hergerichtetes Einfamilienhaus. Die Ausstattung des Hauses ist solide und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Einbauküche wurde erst 2020 neu eingebaut und ist daher in einem modernen und zeitgemäßen Design gehalten. Die Gasheizung ist etwa 10 Jahre alt und sorgt für eine effiziente Beheizung des Hauses. Die Fassade wurde ebenfalls 2021 erneuert und präsentiert sich in einem ansprechenden Zustand. Das Haus verfügt über ein kleines Gärtchen mit einer Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Zudem gehört ein kleines Nebengebäude/Hasenstall zur Immobilie, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine Garage bietet Platz für ein Fahrzeug und sorgt für bequemes Parken. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden und bequem zu erreichen. Die Umgebung bietet zudem eine gute Infrastruktur und diverse Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein attraktives Einfamilienhaus mit solider Substanz und angenehmer Ausstattung. Die Größe und Raumaufteilung bieten ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar. Die modernisierten Bereiche sowie das gepflegte Äußere machen das Haus zu einem ansprechenden Angebot. Interessenten sind herzlich eingeladen, eine Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 23189035 - 65589 Hadamar / Oberweyer

## Ausstattung und Details

Solide Substanz und nett hergerichtet.

- neue Einbauküche von 2020
- Gasheizung ca. 10 Jahre alt
- Fassade 2021 neu angelegt
- Fußböden neu
- 5 Fenster neu in 2021, andere Fenster ca. 30 Jahre alt
- Elektro ca. 10 Jahre neu
- kleines Gärtchen mit Terrasse
- kleines Nebengebäude/Hasenstall
- Garage

Objektnummer: 23189035 - 65589 Hadamar / Oberweyer

## Alles zum Standort

In ruhiger Lage im Ortsteil von Hadamar - Oberweyer, 10 Minuten von Limburg entfernt. Hadamar ist ein beliebter Wohnort für Familien und Pendler Richtung Rhein-Main-Gebiet. Hadamar ist eine Stadt im Landkreis Limburg in Hessen. Sie grenzt an die Kreisstadt Limburg an der Lahn und liegt zwischen Köln und Frankfurt am Main. In Hadamar befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Gesundheitszentrum, weiterführende Schule und Kindergarten und eine gute Verkehrsanbindung und der öffentliche Nahverkehr. Das hessische Limburg liegt romantisch an der Lahn und bietet Bewohnern und Besuchern gleichermaßen ein facettenreiches Angebot. Mit dem angrenzenden Taunus und dem Westerwald verfügt die Stadt über zwei beliebte Wander- und Ausflugsgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Stadt selbst zeichnet sich durch ihr historisches Flair aus und bietet moderne Wohnbedingungen sowie abwechslungsreiche Kultur-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Der bekannte ICE-Bahnhof ermöglicht eine rasche Anbindung Richtung Köln bzw. Frankfurt. Darüber hinaus befindet sich auch die A3 in unmittelbarer Nähe, sodass Limburg, ergänzt durch Regionalbahnhöfe und Bundesstraße ein rundum attraktiver Standort für Unternehmen sowie charmanter Wohnort ist.

Objektnummer: 23189035 - 65589 Hadamar / Oberweyer

## 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: 23189035 - 65589 Hadamar / Oberweyer

## 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)