

Hünfelden / Dauborn

Wunderschönes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und traumhaftem großen Garten - Hünfelden Dauborn

Objektnummer: 25189035



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.048 m²

Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

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

Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Auf einen Blick

Objektnummer	25189035
Wohnfläche	ca. 265 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

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



Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Ein erster Eindruck

Dieses geräumige und freistehende Familienhaus mit separater Einliegerwohnung, empfängt seine Besucher über das großzügige Entreé, das direkt in den hellen und freundlichen Wohn-/Essbereich führt. Die großflächigen, bodentiefen Fensterelemente lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick auf den geschützten und liebevoll angelegten Sonnengarten frei.

Das Haus überzeugt durch seine weitläufige und hochwertige ausgestattete Wohn- und Nutzflächen. Das Dachgeschoss bietet Ihnen weiteres Ausbaupotential.

Eine gemütliche Terrasse oder ein großzügiger Garten – die Übergänge sind fließend und laden dazu ein, die Natur unmittelbar zu erleben - behaglicher Wohnkomfort steht hier absolut im Fokus.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Ausstattung und Details

- idyllisches Grundstück mit traumhaftem Garten
- lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und überdachter Terrasse
- Kaminofen- Sauna SPA Bereich
- 2 Terrassen
- große Garage
- neuwertige Heizung
- ausbaubares Dachgeschoss

Aufteilung:

EG:

- Diele
- Flur
- Gäste WC
- Küche mit Essbereich
- Wohn / Esszimmer
- Büro
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad
- Balkon
- Terrasse

UG: 3 Zimmer Einliegerwohnung

- Diele
- Flur
- Abstellraum
- Bad
- Sauna
- SPA
- Zimmer
- Küche
- HWR
- Wohnzimmer
- Duschbad
- überdachte Terrasse

DG

- ausbaubar

Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

Alles zum Standort

Die Gemeinde Hünfelden ist sehr beliebt. Mit ihren sehr guten Verkehrsanbindungen zur BAB A3 und die Bundesstraßen B417 und B8, ist Hünfelden verkehrsgünstig zu den regionalen und überregionalen Zentren gelegen. Der ICE-Bahnhof in Limburg-Süd ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar.

Insgesamt sieben Kindergärten, welche zum Teil eine Ganztagsbetreuung und Krippenplätzen bieten, sind in der Gemeinde vorhanden. Die kooperative Gesamtschule (Grundschule, Haupt- und Realschule, Gymnasium) befindet sich im Ortsteil Dauborn.

Den größten Teil des täglichen Bedarfs können die Einwohner vor Ort decken. Ärzte, Apotheken, Banken sowie mehrere Nahversorger sind in Hünfelden angesiedelt. Das Angebot an Freizeiteinrichtungen, darunter zwei Freibäder, Rad- und Wanderwege, Sportanlagen sowie diverse Jugend- und Seniorenprogramme bieten eine willkommene Abwechslung vom Alltagsstress.

Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

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 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.

Objektnummer: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

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