

Burgschwalbach

# EFH Bungalowstil großes Grundstück ruhige Wohnlage

Objektnummer: 25189046

VP



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 852 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

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

Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25189046
Wohnfläche	ca. 133,78 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1981

Kaufpreis	319.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	86.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.07.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981



Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie





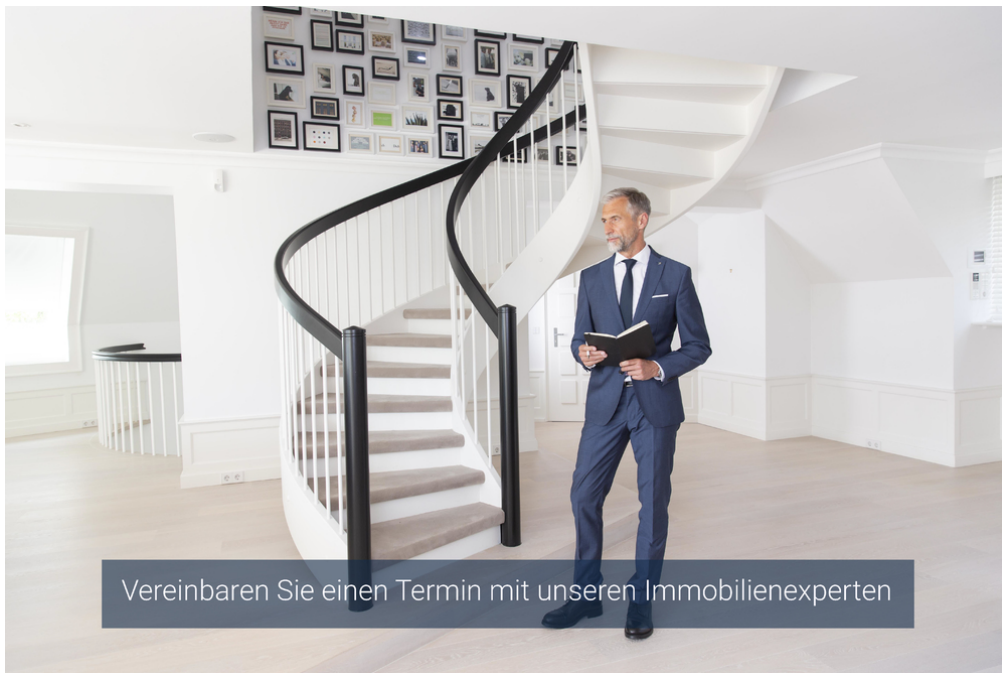
Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem Einfamilienhaus, das durch seine freundliche Atmosphäre und durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Das 1981 errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 852 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet sowohl im Innen- als auch im Außenbereich viele Möglichkeiten, individuelle Wohnwünsche umzusetzen.

Über die Einfahrt erreichen Sie die im Haus integrierte Garage – ein Pluspunkt, der besonders an Regentagen geschätzt wird. Von dort gelangen Sie direkt ins Innere der Immobilie, die sich in gepflegtem Zustand präsentiert. Im Jahre 1994 wurde ein großes (Appartement-)Zimmer mit Duschbad im KG ausgebaut, 2013 erfolgte die Erneuerung der Gaszentralheizung. Die Heizungsanlage sorgt für behagliche Temperaturen in allen Wohnräumen und ermöglicht wirtschaftliches Heizen.

Das Haus ist als OKAL-Fertighaus erbaut worden; das Erdgeschoss (EG) und das Dachgeschoss (DG) wurden überwiegend in Fertigbauweise erstellt. Ergänzend dazu wurde der großzügige Keller massiv ausgeführt, was sich in seinem trockenen, stabilen und gut nutzbaren Zustand widerspiegelt.

Die Wohnbereiche erstrecken sich überwiegend über das EG zzgl. dem ausgebauten Flächen im KG. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich, der vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Große Fenster sorgen für angenehme Helligkeit und einen ansprechenden Blick in den weitläufigen Garten. Die Küche ist angrenzend angeordnet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Dank des intelligenten Zuschnitts fügt sich der Wohn-, Ess- und Küchenbereich harmonisch zusammen.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, davon vier als Schlafzimmer nutzbar. Diese liegen überwiegend im Erdgeschoss und bieten Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Zwei vollwertige Bäder – jeweils eines pro Etage – tragen zu einem komfortablen Alltag bei.

Der Garten überzeugt durch seine großzügige Fläche und unterschiedlich nutzbare Bereiche. Ob Gemüsebeet, Spielbereich oder Platz für gesellige Zusammenkünfte – hier stehen Ihnen viele Optionen offen. Eine Terrasse lädt zu Mahlzeiten im Freien ein und bietet Raum für entspannte Stunden.

Die Lage des Hauses verbindet ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Freizeitmöglichkeiten und Naherholungsgebiete sind oft schnell erreicht.

Das Kellergeschoss bietet nicht nur zusätzliche Abstellmöglichkeiten, sondern eignet sich auch für Hobbys, Vorräte oder als Werkstatt. Der Zugang ist sowohl über das Haus als auch von außen möglich, was den Alltag erleichtert.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus viele Vorteile für Menschen, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld, eine funktionale Raumaufteilung und ein großzügiges Grundstück legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten, die dieses Haus bereithält. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Ausstattung und Details

- Keller in Massivbauweise, EG und DG OKAL-Fertighaus
- Garage im Haus
- zwei Bäder
- Gaszentralheizung von 2013

Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Alles zum Standort

Dieses Anwesen liegt in einer ruhigen Anliegerstraße von Burgschwalbach, ca. 3 km von Hahnstätten.

Hahnstätten im Taunus liegt zwischen Wiesbaden und Limburg mit direktem Anschluss an die B54.

Hahnstätten liegt direkt am Aartalwanderweg, der mit einer Länge von über 50 km ausgezeichnete Freizeitmöglichkeiten bietet.

Die Fahrzeit nach Limburg beträgt ca. 20 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.

In Hahnstätten finden Sie alles vor Ort zum täglichen Bedarf über Supermärkte, Ärzte, Schule, Kindergarten, etc.

Objektnummer: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25189046 - 65558 Burgschwalbach

## 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)