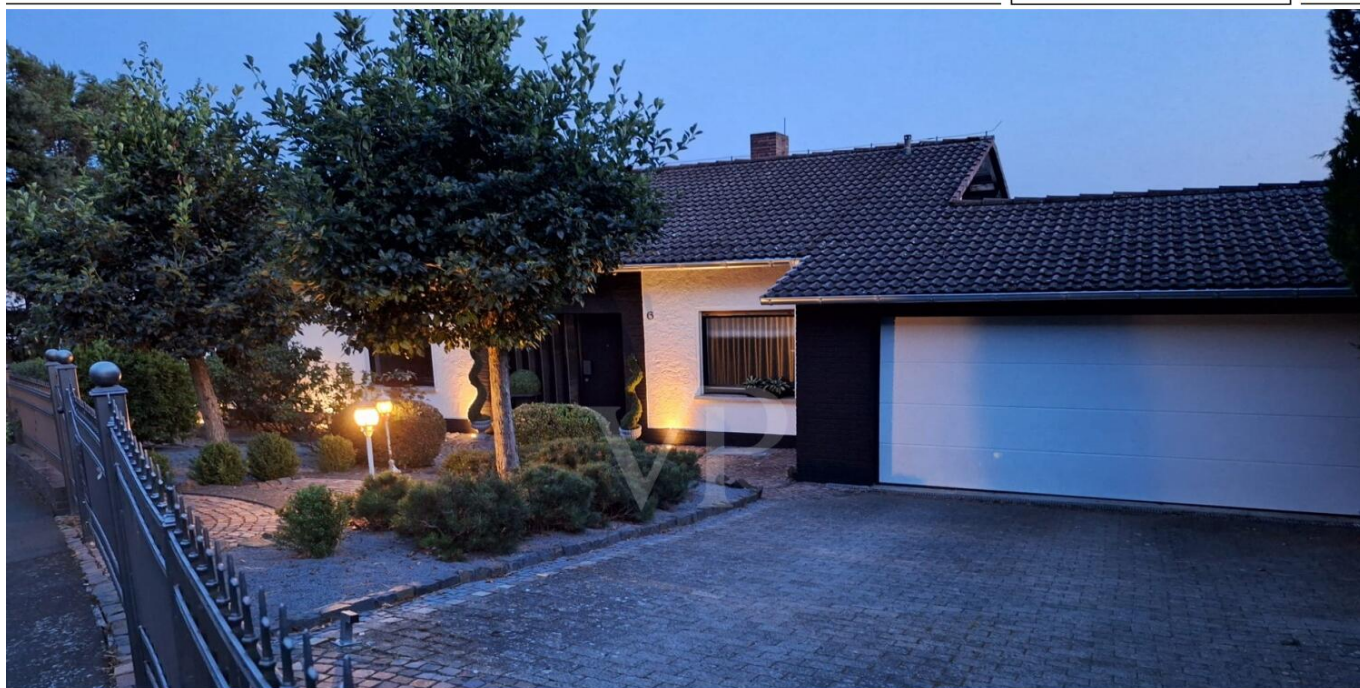


Hohenahr

Cottage Style - modern detached house on the Aartalsee lake

Property ID: 25148028



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 578.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 289 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.459 m²

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

At a glance

Property ID	25148028
Living Space	ca. 289 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	1969
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	578.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	94.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.02.2026	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property



Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property



Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property



Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property



Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property



Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property



Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property



Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property



Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0641 - 97 29 969 0

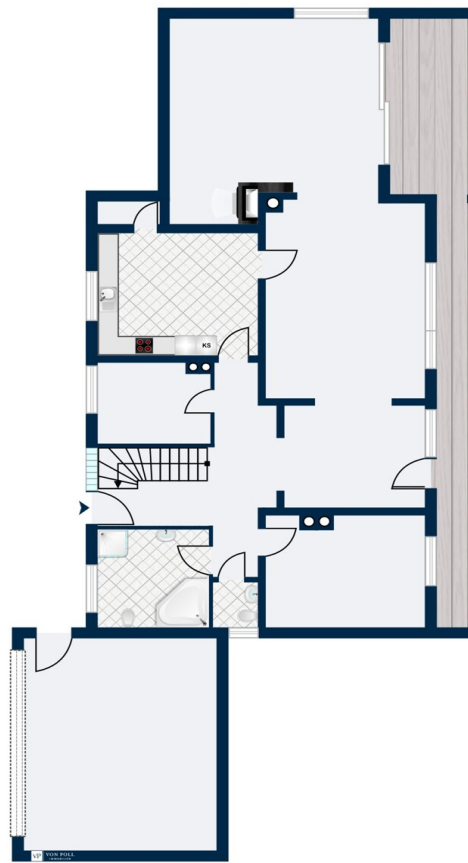
Shop Gießen | Johannesstraße 11 | 35390 Gießen | giessen@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/giessen

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

Floor plans



Erdgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

A first impression

A place to feel at home. This charming classic is a true rarity with unobstructed panoramic views of the Aar Valley – surrounded by greenery and just minutes from the diverse Aartalsee lake. This beautiful, solidly built detached house was originally constructed in 1969, extended in 1982, and, following a comprehensive renovation in 2021, is in pristine condition. With a generous living area of approximately 289 m², you'll find ample space for individual design and comfort. The property sits on a spacious plot of approximately 1459 m², offering a variety of possibilities, whether for relaxing outdoors or for creating a spacious garden. The house comprises a total of 9 rooms, ideal for a large family or for combining living and working on two levels. The 6 spacious bedrooms, offering plenty of privacy and retreat, are particularly noteworthy. On the ground floor, an inviting hallway leads to a generous living and dining area. A beautiful tiled stove with distinctive tiles lends the living space a special touch. The open-plan design creates a pleasant sense of space. Large windows ensure bright, light-filled rooms and offer views of the surrounding greenery. A southwest-facing terrace is accessible from here, allowing you to enjoy many sunny hours and evenings with a magnificent view of the tranquil natural landscape. The adjacent kitchen is equipped with modern Gaggenau premium appliances, enabling a top-tier cooking experience. A second kitchenette with a wine refrigerator in the dining area is a practical addition that combines both functionality and style. Two further rooms on this floor can be used as bedrooms, a home office, or guest rooms, depending on your needs. A modern bathroom with natural light and a guest toilet are also located on this floor. Five additional rooms and three bathrooms are located in the basement. Part of the basement can easily be converted into a self-contained apartment with a separate entrance. The entire interior of the house embodies a harmonious blend of urban New York style and sophisticated, modern American elegance. The property is in excellent condition, having been completely renovated, a fact underscored by the high-quality fixtures and fittings. The central heating system ensures a comfortable temperature throughout the house, even on cold days. In addition, a multi-split air conditioning system was installed in 2023, allowing for restful nights on hot days. A modern double garage eliminates the need for tedious ice scraping in winter. The modernization work carried out in 2021, in particular, has given the house a contemporary and stylish ambiance.

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

Details of amenities

- Kaminofen
- Fliesen als Bodenbelag
- exklusive Markenküche im Landhausstil
- Beleuchtung
- moderne Bäder mit Marmor
- hochwertige Fussbodenbeläge
- Panoramafenster+ Rollläden+ stilvolle Fensterbeschattungen
- hochwertige Wandverkleidungen
- große Terrasse mit verglaster Balustrade
- alter Baumbestand
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Gartenpavillon, Brunnen, Teich
- 2021 modernisiert
- 2023 Installierung einer Multisplitt Klimaanlage

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

All about the location

Hohenahr ist eine Gemeinde im Lahn-Dill-Kreis in Hessen, Deutschland. Mudersbach ist einer der sechs Stadtteile von Hohenahr und zeichnet sich durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre aus. Die idyllische Lage inmitten von Wiesen und Wäldern macht Mudersbach zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber und Familien.

Mudersbach liegt im östlichen Teil der Gemeinde Hohenahr, eingebettet in die malerische Landschaft des vorderen Westerwaldes. Die Umgebung ist von sanften Hügeln und ausgedehnten Waldflächen geprägt, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten. Die Nähe zu Städten wie Wetzlar und Gießen sorgt für eine gute Erreichbarkeit und Anbindung an die regionalen Zentren.

Die Verkehrsanbindung in Mudersbach ist sowohl über den Individualverkehr als auch über öffentliche Verkehrsmittel gut. Es gibt regelmäßige Busverbindungen, die die Anbindung an die umliegenden Orte und Städte gewährleisten. Die Autobahn A45 ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an größere Städte und das überregionale Straßennetz.

Mudersbach bietet eine angemessene lokale Infrastruktur. Grundlegende Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte sind im Ort vorhanden. Für weiterführende Schulen und umfassendere Einkaufsmöglichkeiten sind die benachbarten Ortsteile sowie die Stadt Wetzlar in kurzer Zeit erreichbar.

Die natürliche Umgebung von Mudersbach lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Wander- und Radwege bieten die Möglichkeit, die Schönheit der Region zu erkunden. Vor allem im Sommer sind die umliegenden Wälder und Felder ein beliebter Treffpunkt für Sportbegeisterte und Naturliebhaber.

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.2.2026.
Endenergiebedarf beträgt 94.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
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.

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com