

Hambach

# Top semi-detached house in a quiet location with a large dream garden - near Diez and Limburg

Property ID: 24189025



**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 660 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24189025 - 65582 Hambach**

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

Property ID: 24189025 - 65582 Hambach

## At a glance

Property ID	24189025	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
Year of construction	1997	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24189025 - 65582 Hambach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	95.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.05.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 24189025 - 65582 Hambach

## The property



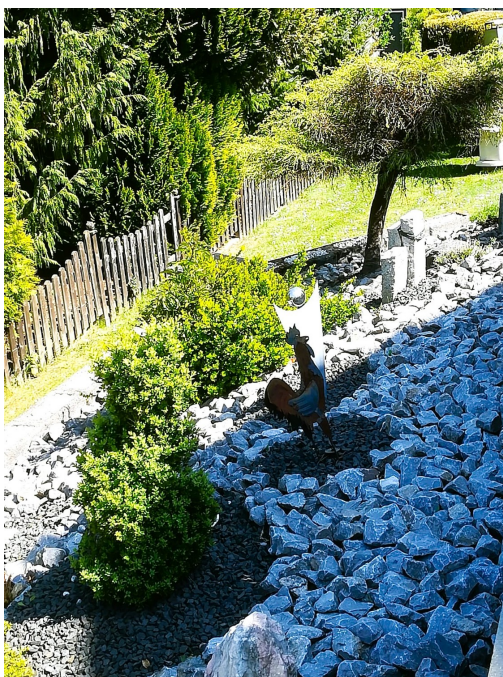
Property ID: 24189025 - 65582 Hambach

## The property



Property ID: 24189025 - 65582 Hambach

## The property



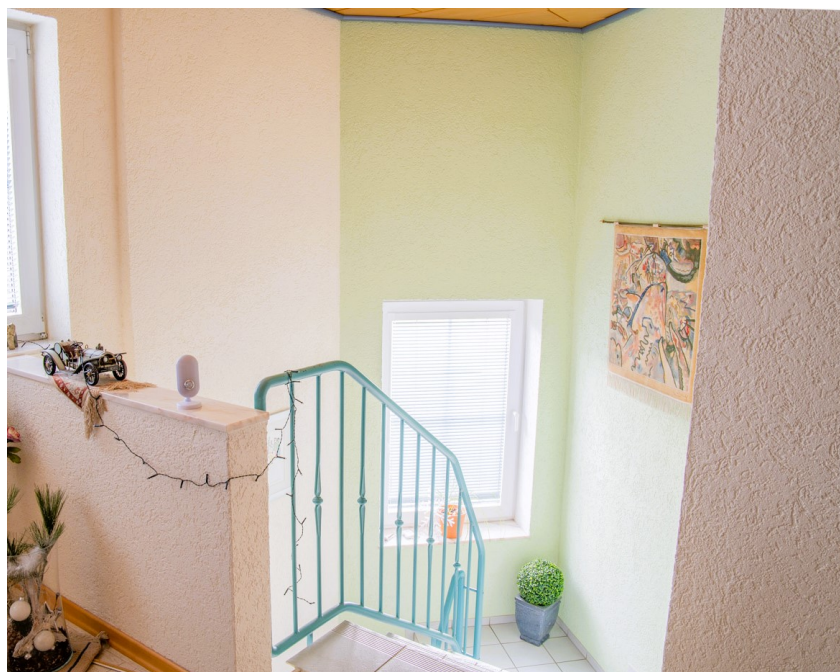
Property ID: 24189025 - 65582 Hambach

## The property



Property ID: 24189025 - 65582 Hambach

## The property



Property ID: 24189025 - 65582 Hambach

## The property



Property ID: 24189025 - 65582 Hambach

## The property



Property ID: 24189025 - 65582 Hambach

## The property



Property ID: 24189025 - 65582 Hambach

## The property



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)

**Property ID: 24189025 - 65582 Hambach**

## **A first impression**

Diese tolle Doppelhaushälfte liegt in einer super ruhigen Lage direkt am Feld auf einem schönen großen Grundstück. Das Haus besticht durch einen liebevoll angelegten Garten mit einem Gartenhaus, in dem sich sogar eine Sauna befindet.

Ein Highlight des Hauses ist der Wintergarten mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, ideal für gemütliche Stunden im Freien. Eine Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit. Die Immobilie verfügt zudem über eine klassische Einbauküche, ein renoviertes Duschbad, sowie ein Bad mit Badewanne.

Mit insgesamt 3 Zimmern, davon 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmern, bietet das Haus ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Das sehr große Schlafzimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon, der zum Entspannen einlädt. Der Hobbyraum im Keller wird als Büro/Gästezimmer genutzt.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, Ruhe und Naturverbundenheit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser charmanten Immobilie überzeugen.

**Property ID: 24189025 - 65582 Hambach**

## **Details of amenities**

- super ruhige Lage, direkt am Feld
- großes Grundstück ca. 660 m<sup>2</sup>
- liebevoll angelegter Garten
- Gartenhaus mit Sauna
- Wintergarten mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Alarmanlage
- klassische Einbauküche
- 1 renoviertes Duschbad
- 1 Bad mit Badewanne
- sehr großes Schlafzimmer mit Zugang auf Balkon
- vollunterkellert mit Duschbad und Hobbyraum / Büro mit Zugang zur Terrasse und Garten

**Property ID: 24189025 - 65582 Hambach**

## **All about the location**

**Die angebotene Immobilie befindet sich in sehr ruhigen Lage direkt am Feld in Hambach. Hambach liegt etwa 5 km westlich von Limburg an der Lahn, etwa 4 km nordwestlich von Diez und etwa 11 km östlich von Montabaur.**

**Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern. Hambach bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung wie z.B. Spazier- und Radwege, ideal für Naturliebhaber. Die gute Anbindung an Autobahnen ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte wie Montabaur, Koblenz, Wiesbaden, Frankfurt und Köln.**

**Property ID: 24189025 - 65582 Hambach**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
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 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.

**Property ID: 24189025 - 65582 Hambach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Lars Luscher**

---

**Grabenstraße 46, 65549 Limburg**

**Tel.: +49 6431 - 288 14-0**

**E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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