

Runkel

Gepflegtes Einfamilienhaus mit schön angelegtem Garten und separater Einliegerwohnung.

Property ID: 26189043



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 202 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 677 m²

Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

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

Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

At a glance

Property ID	26189043
Living Space	ca. 202 m ²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	389.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 77 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	10.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	143.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

The property



Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

The property



Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

The property



Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

The property



Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

The property



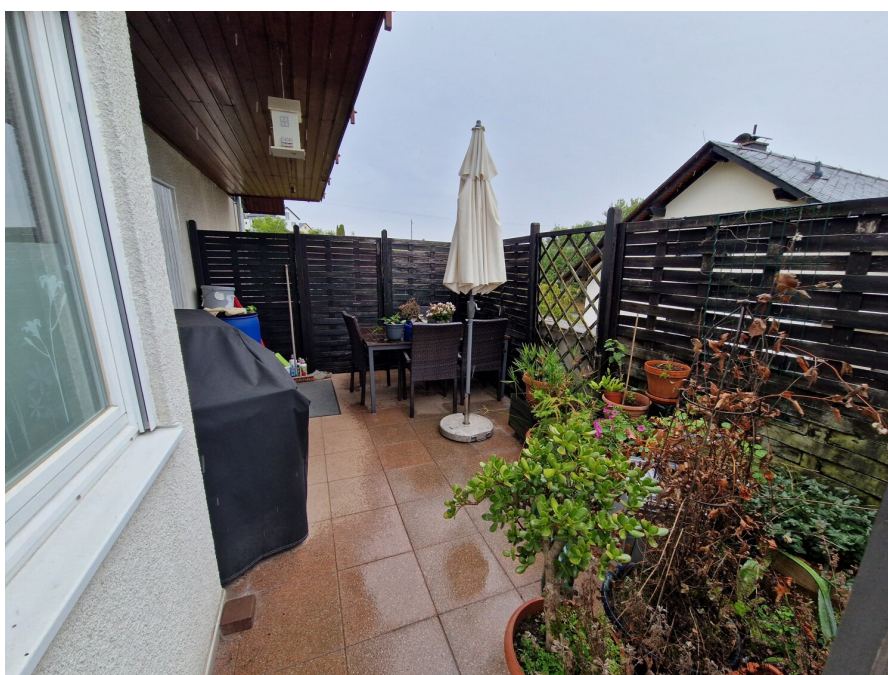
Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

The property



Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

The property



Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

The property



Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

The property



Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

A first impression

In einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern steht dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 auf einem ca. 677 Quadratmeter großen Grundstück. Insgesamt 5 Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die Familie. Drei Zimmer plus ein Zimmer im EG sind perfekt für vier Personen und Home-Office, um zu überzeugen. Die große Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und gibt dem Haus eine großzügige, sommerliche Seite.

Im Inneren zeigt sich ein gepflegtes Zuhause mit warmer Wohlfühlatmosphäre. Das große, neuwertige Badezimmer, ein Gäste-WC (ca. 2015 erneuert) vervollständigen dein Eindruck eines gepflegten Hauses, das mit seinen Bewohnern gelebt hat und dabei sichtbar gut in Ordnung gehalten wurde.

Ein weiterer Pluspunkt liegt in der separaten Einliegerwohnung. Sie verfügt über einen eigenen Eingang und eine eigene Terrasse, wodurch ein Bereich entsteht, der eigenständig funktioniert und zugleich zum Haus gehört. Ob als Rückzugsort, Arbeitsbereich, Platz für längere Besuche oder als unabhängiger Wohnbereich im Alltag, die Trennung ist hier nicht nur theoretisch, sondern im täglichen Gebrauch nachvollziehbar.

Auch technisch ist das Haus in wesentlichen Punkten gepflegt weiterentwickelt worden. Die Gas-Zentralheizung wurde 2016 erneuert, die Klimatisierung mit Splitgeräten stammt ca. aus dem Jahr 2020. Eine Entkalkungsanlage von BWT, ca. 2021 installiert, ergänzt die Ausstattung ebenso wie eine Zisterne mit 5.000 Litern Fassungsvermögen. Diese Details erzählen von einem Haus, in dem nicht nur gewohnt, sondern auch mitgedacht wurde. Es verbindet solide Substanz mit praktischen Erneuerungen und einem Grundgefühl von Verlässlichkeit.

Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

Details of amenities

- EFH mit 5 Zimmer und großer Terrasse
- Gäste-WC ca. 2015 erneuert
- sep. Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und Terrasse
- Doppelgarage im KG
- Gas-Zentralheizung erneuert 2016
- Klimatisierung mit Splitgeräten, ca. 2020
- Entkalkungsanlage von BWT aus: ca. 2021
- Zisterne 5000 Liter

Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

All about the location

Sie erreichen den Stadtteil von Runkel über die Bundesstraße B 49. Die nahegelegenen Städte Limburg und Weilburg sind nur 15 Minuten entfernt.

Einen Kindergarten finden Sie direkt vor Ort. Grundschule, weiterführende Schulen, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in den angrenzenden Nachbarorten wie Runkel und Villmar zu erreichen.

Runkel, die Stadt der Burgen und Schlösser liegt besonders günstig als Ausgangspunkt in die schönsten Ausflugsgebiete des Westerwaldes, des Taunus und entlang der Lahn. Sie verfügt über hervorragende Verkehrsanbindungen wie die BAB. 3, die B. 49 und den ICE Haltepunkt zum Flughafen Frankfurt/Main und in die größeren Städte Frankfurt und Wiesbaden des Rhein/Main/Gebietes. Kindergarten, Kindertagesstätte und alle Schulformen werden in unmittelbarer Nähe angeboten. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und Apotheke sind ebenfalls vor Ort. Außerdem ist die Stadt an den ÖPNV angebunden. Also könnte man auch gerne mal vom Auto auf Bus oder Bahn umsteigen.

Runkel bietet ein großes Freizeitangebot, das von den ausgesprochen aktiven Vereinen im kulturellen und sportlichen Bereich wesentlich getragen wird.

Property ID: 26189043 - 65594 Runkel

Other information

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: 26189043 - 65594 Runkel

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com