

Heidenrod / Laufenselden

Einfamilienhaus mit großem Potenzial zur individuellen Gestaltung

Property ID: 26108007



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 165.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 706 m²

Property ID: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

- **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: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

At a glance

Property ID	26108007	Purchase Price	165.000 EUR
Living Space	ca. 107 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	1985
Bedrooms	3	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1958	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	22.04.2036	Final Energy Demand	660.00 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

The property



Property ID: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

The property



Property ID: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

The property



Property ID: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

The property



Property ID: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

The property



🏠 KI-basiertes Bild

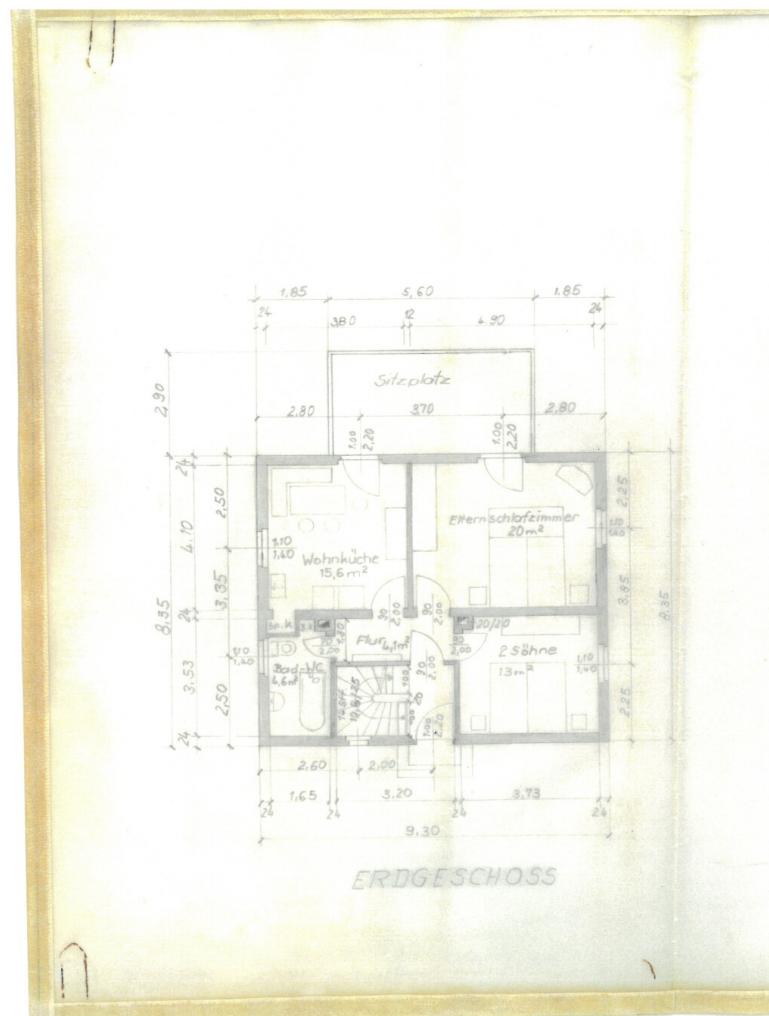
Property ID: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

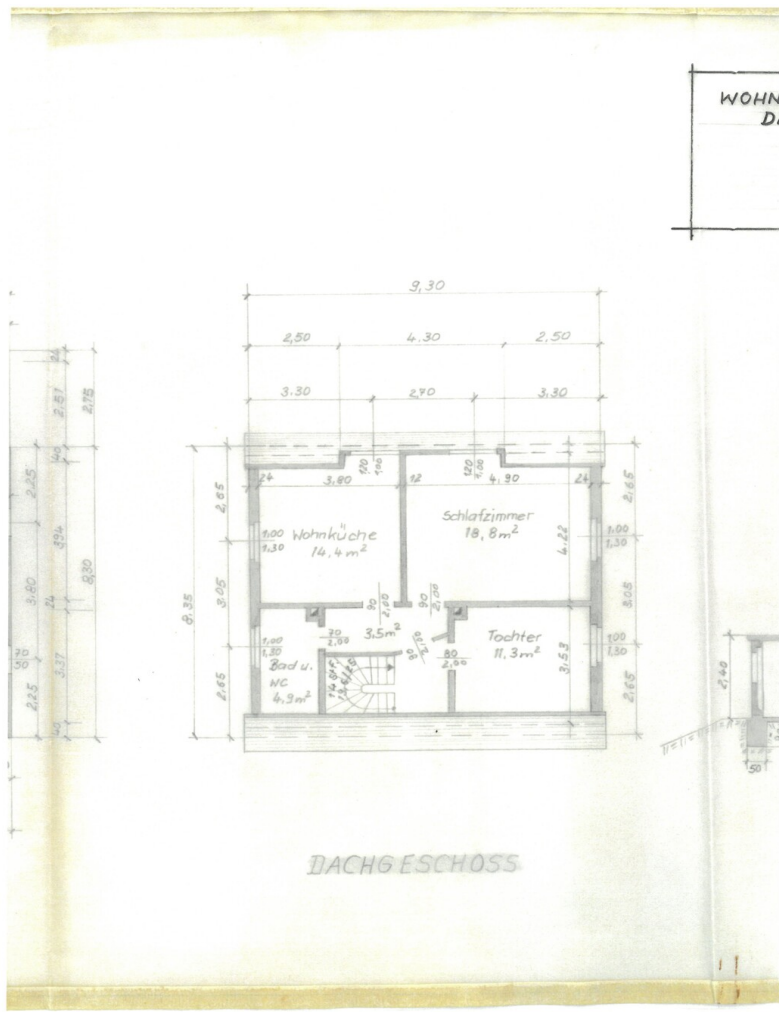
The property



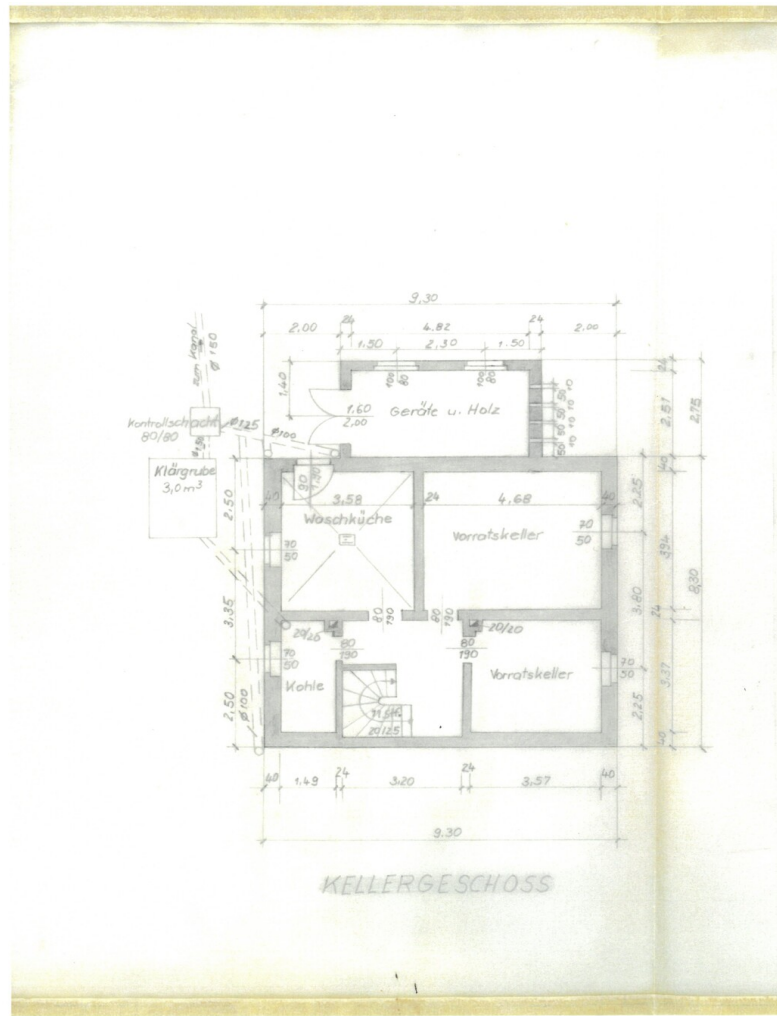
Property ID: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Floor plans





DACHGESCHOSS



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: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

A first impression

Ideal für Handwerker: Einfamilienhaus in Heidenrod.

Diese sanierungsbedürftige Immobilie aus dem Jahr 1958 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 104 m² vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 700m².

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Die Raumaufteilung ist praktisch gestaltet, so dass jeder Raum optimale Nutzung erfahren kann. Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne ist vorhanden,

Hervorzuheben sind die zusätzlichen Ausstattungsmerkmale des Hauses wie ein großzügiger Balkon, 2 attraktive Einbauküchen und ein Kamin.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölheizung, was einen Umbau auf eine modernere Heiztechnik in Betracht ziehen lässt. Die Ausstattung der Immobilie ist als einfach zu bezeichnen, bietet aber die Möglichkeit, nach individuellen Vorstellungen in ein gemütliches Zuhause zu verwandeln.

Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie.

Das Grundstück eröffnet viele Möglichkeiten, sich im Freien zu betätigen, sei es beim Gärtnern, Spielen oder Entspannen. Die Lage in einem ruhigen Wohngebiet gewährleistet eine angenehme Wohnatmosphäre, die sich durch wenig Verkehr und eine familienfreundliche Umgebung auszeichnet.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung, die Flexibilität und Mobilität ermöglicht.

Trotz des Sanierungsbedarfs bietet dieses Einfamilienhaus eine solide Basis für kreative Ideen und gestalterische Visionen.

Für eine Besichtigung oder weitere Informationen steht Ihnen unser Team gern zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese interessante Immobilie kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten zu machen, die Ihnen dieses Haus bietet.

Property ID: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Details of amenities

- **Kunststofffenster 2 -fach verglast**
- **Laminatböden**
- **2 Einbauküchen mit Elektrogeräten**
- **Kamin**
- **Balkon**
- **Garage**
- **Heizungsanlage 1985**
- **Garten**

Property ID: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

All about the location

Heidenrod mit dem idyllischen Ortsteil Laufenselden verkörpert eine ruhige, grüne Umgebung und bietet Familien ein sicheres und behagliches Lebensumfeld, das durch die Nähe zu den Metropolregionen Frankfurt und Wiesbaden sowie eine hervorragende Autobahnanbindung ideal für Pendler und berufstätige Eltern ist.

Laufenselden besticht durch seinen dörflichen Charme und eine enge Gemeinschaft, die Familien ein vertrauensvolles Miteinander ermöglicht. Hier finden Kinder sichere Rückzugsorte zum Spielen und Entdecken, während Eltern die Ruhe und Privatsphäre eines naturnahen Wohnens genießen.

Für Familien besonders wertvoll sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe: Eine Grundschule, sowie der Kindergarten sind in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine liebevolle und qualifizierte Betreuung der Jüngsten. Die weiterführende Aartalschule liegt ebenfalls gut angebunden in rund 50 Minuten Entfernung. Gesundheitliche Versorgung, Freizeit und Erholung kommen in Laufenselden nicht zu kurz: Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Für entspannte Familienausflüge laden die nahegelegenen Parks und Grünflächen zum Verweilen und Entdecken ein. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und runden das Angebot ab.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Property ID: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

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 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: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

E-Mail: taunusstein@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com