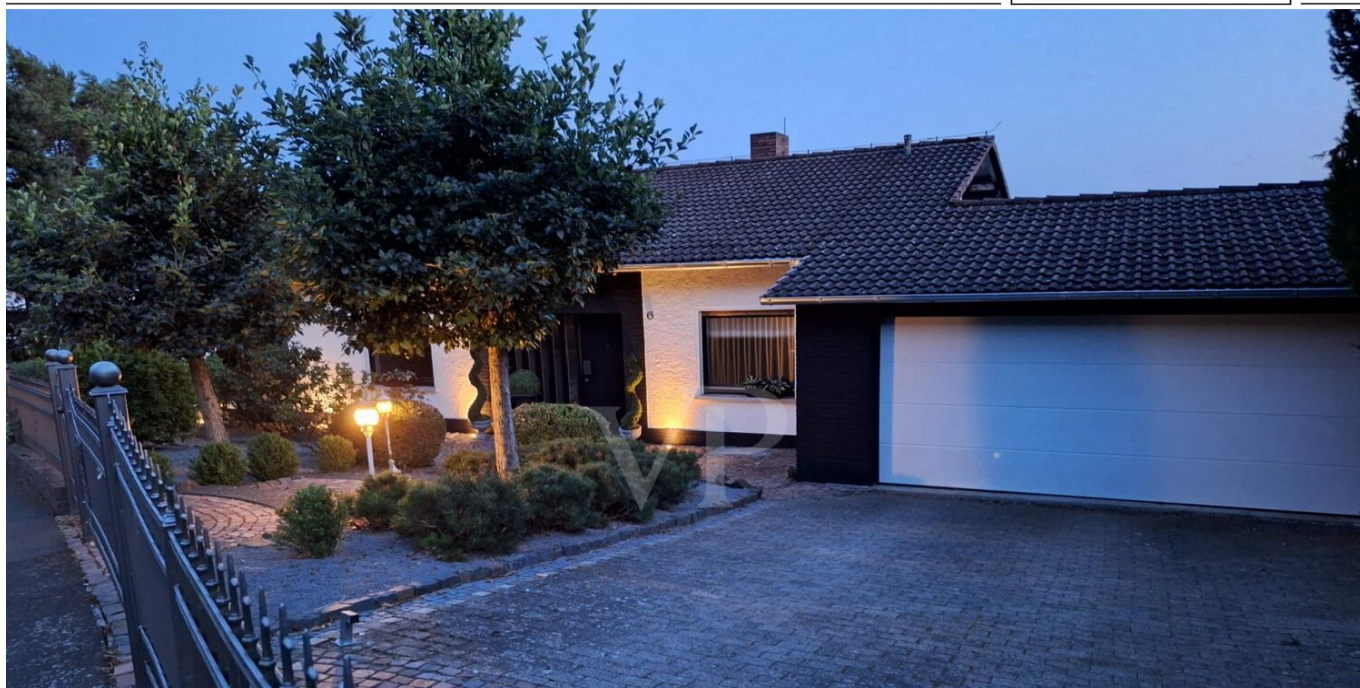


Hohenahr

Estilo cabaña: casa unifamiliar moderna en el lago Aartalsee

Número de propiedad: 25148028



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 578.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 289 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.459 m²

Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

De un vistazo

Número de propiedad	25148028
Superficie habitable	ca. 289 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	4
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	578.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	01.02.2026
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	94.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1991

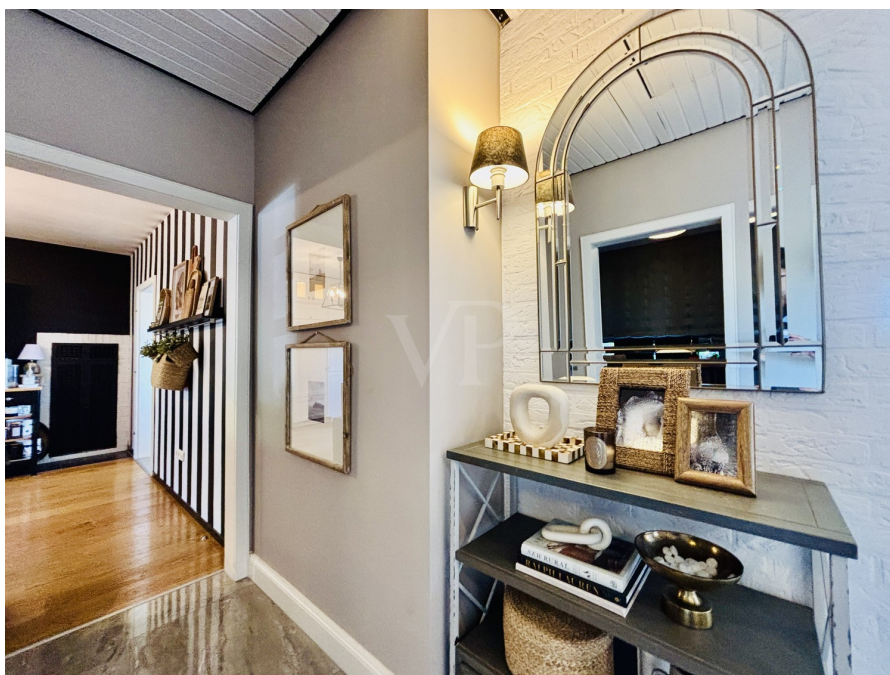
Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

La propiedad



Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

La propiedad



Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

La propiedad



Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

La propiedad



Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

La propiedad



Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

La propiedad



Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

La propiedad



Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

La propiedad



Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

La propiedad

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

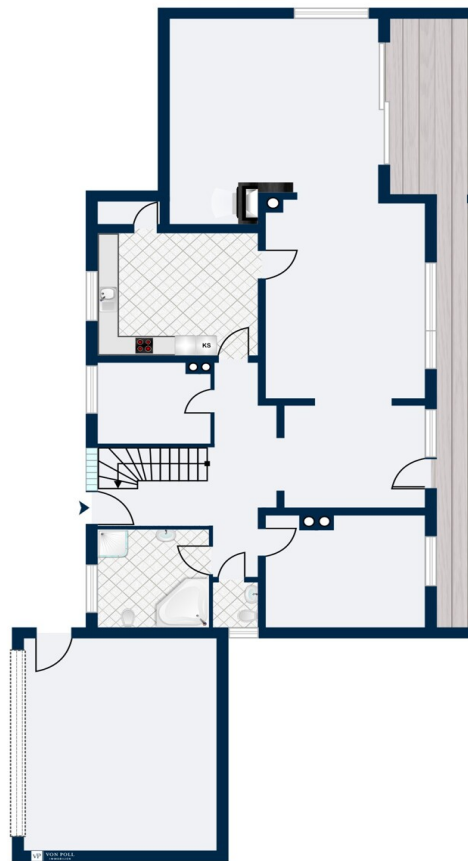
Shop Gießen | Johannesstraße 11 | 35390 Gießen | giessen@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/giessen

Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

Planos de planta



Erdgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

Una primera impresión

Un lugar para sentirse como en casa. Este encantador clásico es una auténtica rareza con impresionantes vistas panorámicas al valle del Aar, rodeado de vegetación y a solo minutos del variado lago Aartalsee. Esta hermosa casa unifamiliar de sólida construcción se construyó originalmente en 1969, se amplió en 1982 y, tras una reforma integral en 2021, se encuentra en un estado impecable. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 289 m², encontrará amplio espacio para un diseño personalizado y una gran comodidad. La propiedad se encuentra en una amplia parcela de aproximadamente 1459 m², ofreciendo diversas posibilidades, ya sea para relajarse al aire libre o para crear un amplio jardín. La casa consta de un total de 9 habitaciones, ideal para una familia numerosa o para combinar vida y trabajo en dos plantas. Destacan especialmente los 6 espaciosos dormitorios, que ofrecen mucha privacidad y tranquilidad. En la planta baja, un acogedor recibidor conduce a un amplio salón-comedor. Una hermosa estufa de azulejos con distintivos azulejos le da al espacio un toque especial. El diseño diáfano crea una agradable sensación de espacio. Los amplios ventanales garantizan habitaciones luminosas y ofrecen vistas a la vegetación circundante. Desde aquí se accede a una terraza orientada al suroeste, que permite disfrutar de numerosas horas de sol y tardes con una magnífica vista del tranquilo paisaje natural. La cocina contigua está equipada con modernos electrodomésticos Gaggenau de alta gama, lo que garantiza una experiencia culinaria de primera clase. Una segunda cocina americana con vinoteca en el comedor es un práctico complemento que combina funcionalidad y estilo. Dos habitaciones más en esta planta pueden utilizarse como dormitorios, despacho o habitaciones de invitados, según sus necesidades. Un moderno baño con luz natural y un aseo de invitados también se encuentran en esta planta. Cinco habitaciones y tres baños adicionales se encuentran en el sótano. Parte del sótano se puede convertir fácilmente en un apartamento independiente con entrada independiente. Todo el interior de la casa encarna una armoniosa combinación de estilo urbano neoyorquino y sofisticada elegancia americana moderna. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones, tras haber sido completamente renovada, como lo demuestran los acabados de alta calidad. El sistema de calefacción central garantiza una temperatura agradable en toda la casa, incluso en los días fríos. Además, en 2023 se instaló un sistema de aire acondicionado multisplit, que permite noches de descanso reparador en los días calurosos. Un moderno garaje doble elimina la necesidad de raspar el hielo en invierno. Las obras de modernización realizadas en 2021, en particular, han dotado a la casa de un ambiente contemporáneo y elegante.

Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25148028 - 35644 Hohenahr

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com