

**Hahnstätten**

# Amplia casa de dos familias con muy bonito jardín en zona residencial tranquila.

Número de propiedad: 25189053



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

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.092 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

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

Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25189053          |
| Superficie habitable | ca. 172 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 6                 |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1963              |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 399.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2010                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 104 m²                                                                |
| Características                | Jardín / uso compartido, Balcón                                           |

Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 15.10.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 130.50 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1963                   |

Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

## La propiedad



Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

## La propiedad



Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

## La propiedad



Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

## Una primera impresión

Esta casa bifamiliar, construida en 1963 y bien conservada, se asienta sobre una amplia parcela de aproximadamente 1092 m<sup>2</sup> y ofrece unos 172 m<sup>2</sup> de superficie habitable. La propiedad ha recibido un mantenimiento regular, siendo la última una modernización integral en 2010, y se encuentra en excelentes condiciones, ideal para familias, convivencia multigeneracional o una combinación de vivienda y trabajo. Los aproximadamente 172 m<sup>2</sup> de superficie habitable se distribuyen en seis estancias bien proporcionadas. Cuatro dormitorios ofrecen usos versátiles, como despachos, habitaciones de invitados o habitaciones infantiles. Los dos baños con ducha garantizan comodidad y practicidad, especialmente para hogares con varias personas. La cuidada distribución de las estancias y las amplias ventanas también mejoran la experiencia de vida diaria. La casa se modernizó en 2010: la fachada recibió un sistema de aislamiento térmico exterior compuesto, lo que mejoró significativamente la eficiencia energética. Las ventanas de triple acristalamiento, también instaladas ese año, contribuyen aún más a un bajo consumo energético y a un ambiente tranquilo. La propiedad cuenta con un sistema de calefacción central de gas instalado en 2005, lo que garantiza un suministro fiable y económico. Otro punto a destacar es el espacioso jardín, que ofrece amplio espacio para que los niños jueguen, planten plantas o socialicen al aire libre. Dos garajes independientes ofrecen un cómodo aparcamiento y espacio adicional para guardar vehículos, bicicletas o herramientas de jardinería. El interior es funcional y se adapta a las necesidades modernas: dos baños con ducha, una amplia gama de accesorios estándar y un amplio espacio de almacenamiento completan la oferta. La ubicación de la casa proporciona un entorno tranquilo y ofrece un excelente acceso a la vida urbana. Comercios, escuelas, guarderías y transporte público están a poca distancia. La infraestructura está bien desarrollada y facilita una vida diaria cómoda para todas las edades. El elegante exterior, combinado con una cuidada modernización y un amplio espacio, hace que esta propiedad sea especialmente atractiva para familias o quienes buscan un espacio habitable sostenible con potencial de desarrollo. Su uso flexible, como vivienda unifamiliar completa o como vivienda bifamiliar, permite la organización de viviendas individuales. La combinación de una parcela espaciosa, una estructura de construcción modernizada y características funcionales ofrece a los compradores las condiciones ideales para una mudanza sin complicaciones y una amplia gama de posibilidades de diseño. Le invitamos a concertar una visita para que conozca de primera mano las cualidades de esta casa. Estaremos encantados de presentarle la propiedad en detalle.

Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

## Detalles de los servicios

- Gaszentralheizung aus 2005
- dreifach verglaste Fenster aus 2010
- Wärmedämmverbundsystem Fassade aus 2010
- zwei Garagen
- Duschbäder
- großzügiger Garten

Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, von der aus Sie bequem Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel erreichen können.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie alle Geschäfte, Bäckereien, Banken, Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel.

Der ruhige und idyllische Ort Hahnstätten hat einen hohen Wohn- u. Erholungswert und liegt ideal zwischen Wiesbaden und Limburg. Limburg bietet einen ICE Anschluss nach Frankfurt/M, einen Regionalbahnhof, sowie einen direkten Anschluss zur Autobahn A3.

Die Fahrzeit nach Limburg beträgt ca. 15 Minuten, wo Sie direkten ICE Anschluss nach Frankfurt haben ( 17 min. Fahrzeit zum Flughafen ). Hier finden Sie auch den direkten Zugang auf die Autobahn A3 ( Anschlussstelle Limburg Süd ).  
Wiesbaden ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 130.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25189053 - 65623 Hahnstätten

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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