

Heidenrod / Laufenselden

# Einfamilienhaus mit großem Potenzial zur individuellen Gestaltung

Número de propiedad: 26108007



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

PRECIO DE COMPRA: 165.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 706 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden**

- 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: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

## De un vistazo

Número de propiedad	26108007	Precio de compra	165.000 EUR
Superficie habitable	ca. 107 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	1985
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1958		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	22.04.2036	Demanda de energía final	660.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

## La propiedad



Número de propiedad: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

## La propiedad



Número de propiedad: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

## La propiedad



Número de propiedad: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

## La propiedad



Número de propiedad: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

## La propiedad



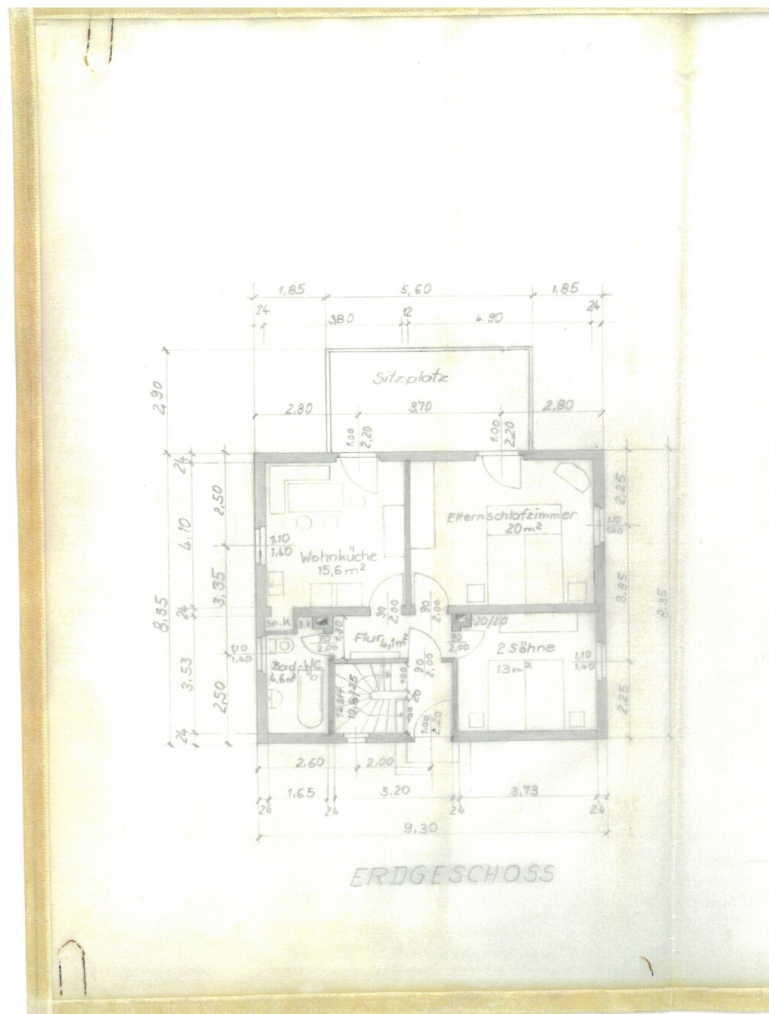
Número de propiedad: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

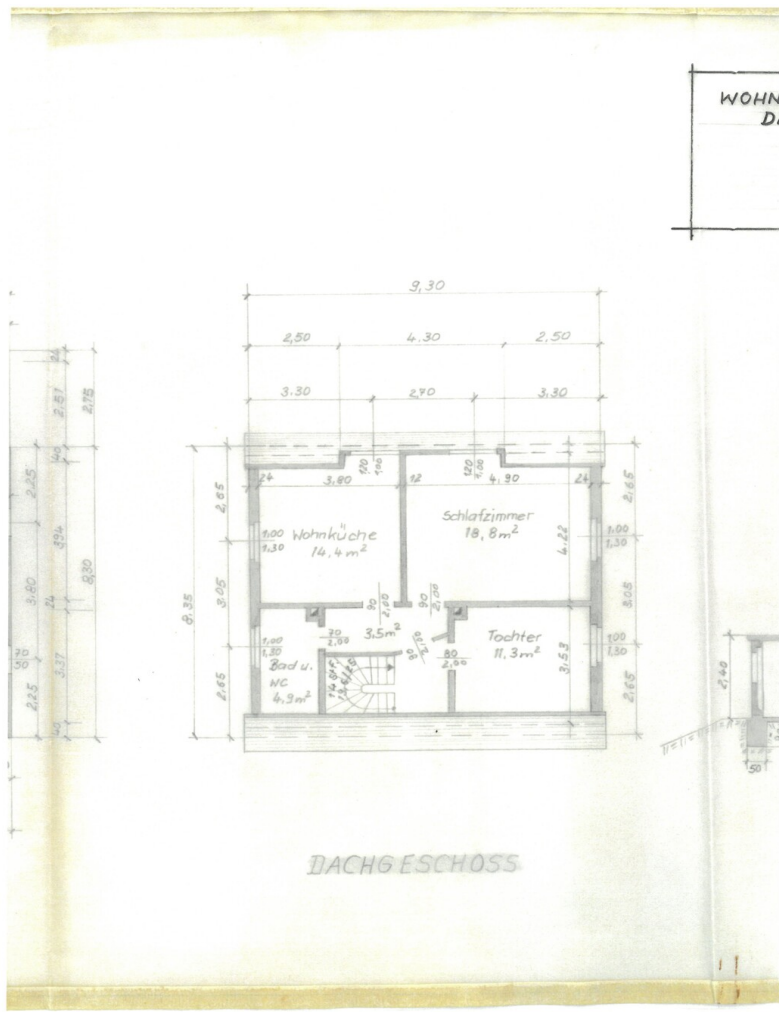
## La propiedad

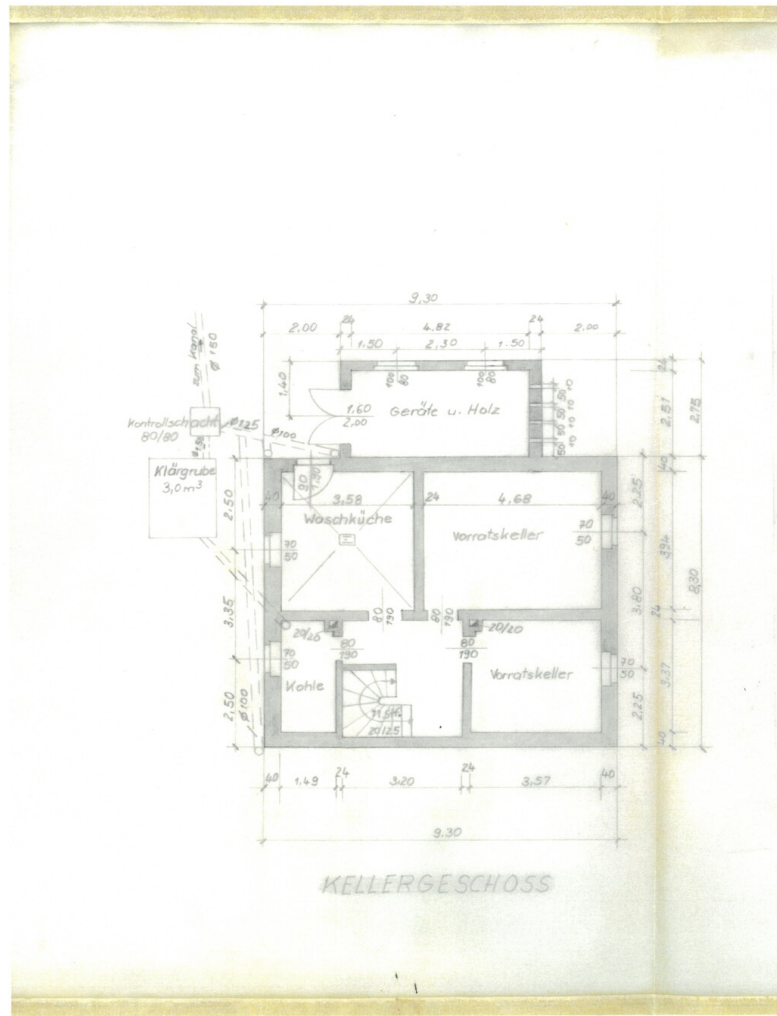


Número de propiedad: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

## Planos de planta







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: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden**

## Una primera impresión

Ideal für Handwerker: Einfamilienhaus in Heidenrod.

Diese sanierungsbedürftige Immobilie aus dem Jahr 1958 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 700m<sup>2</sup>.

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.

**Número de propiedad: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden**

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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