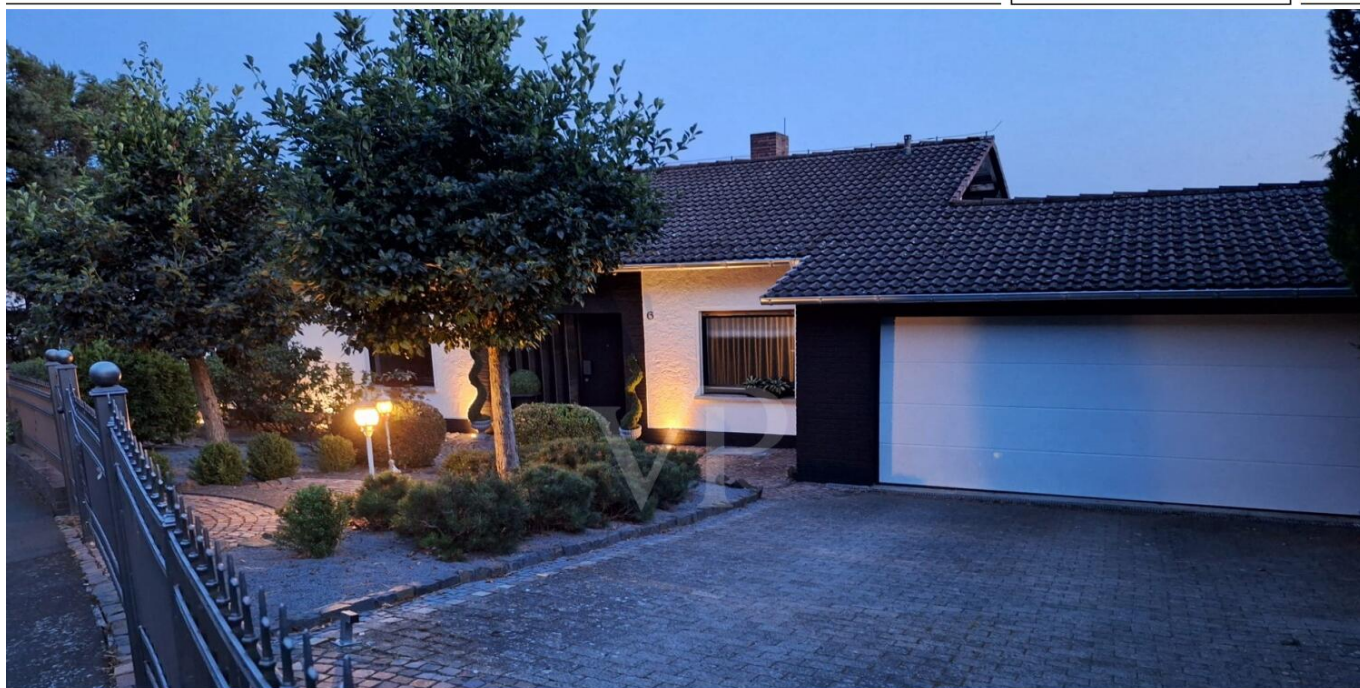


Hohenahr

## Maison de style cottage - maison individuelle moderne au bord du lac Aartalsee

CODE DU BIEN: 25148028



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

PRIX D'ACHAT: 578.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 289 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.459 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25148028
Surface habitable	ca. 289 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1969
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	578.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	01.02.2026
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	94.10 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr

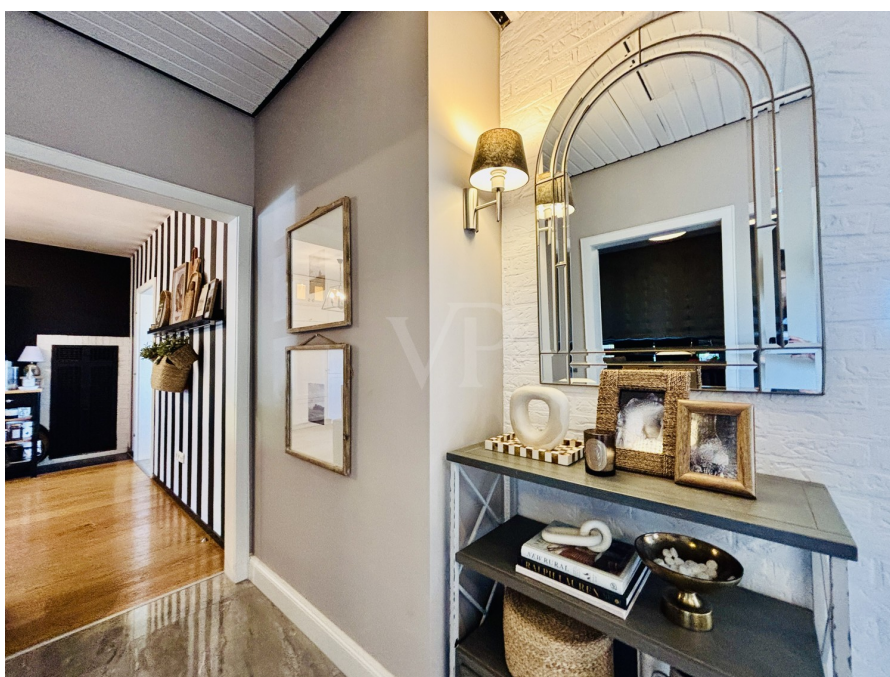
## La propriété





CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr

## La propriété



CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr

## La propriété





CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr

## La propriété





CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr

## La propriété



CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr

## La propriété





CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr

## La propriété





CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr

## La propriété



CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr

## La propriété

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](mailto:giessen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Plans d'étage



Erdgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr**

## Une première impression

Un havre de paix. Cette charmante maison classique est une véritable rareté, offrant une vue panoramique imprenable sur la vallée de l'Aar. Entourée de verdure et à quelques minutes seulement du lac Aartalsee et de ses multiples facettes, cette belle maison individuelle, à la construction solide, a été bâtie en 1969, agrandie en 1982 et, après une rénovation complète en 2021, est en parfait état. Avec une surface habitable généreuse d'environ 289 m<sup>2</sup>, vous trouverez tout l'espace nécessaire pour un aménagement personnalisé et un confort optimal. La propriété se situe sur un terrain spacieux d'environ 1459 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités, que ce soit pour se détendre en plein air ou créer un grand jardin. La maison comprend 9 pièces au total, idéales pour une grande famille ou pour combiner vie personnelle et professionnelle sur deux niveaux. Les 6 chambres spacieuses, offrant intimité et tranquillité, sont particulièrement remarquables. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée accueillant mène à un vaste séjour/salle à manger. Un magnifique poêle en faïence orné de carreaux originaux apporte une touche d'élégance à cet espace de vie. L'agencement ouvert crée une agréable sensation d'espace. De grandes fenêtres baignent les pièces de lumière naturelle et offrent une vue sur la verdure environnante. Une terrasse exposée sud-ouest, accessible depuis cet étage, permet de profiter pleinement des douces journées ensoleillées et des magnifiques panoramas sur le paysage naturel paisible. La cuisine attenante est équipée d'appareils haut de gamme Gaggenau, pour une expérience culinaire d'exception. Une seconde kitchenette avec cave à vin, intégrée à la salle à manger, est un atout pratique alliant fonctionnalité et élégance. Deux autres pièces à cet étage peuvent être aménagées en chambres, bureau ou chambres d'amis, selon vos besoins. Une salle de bains moderne baignée de lumière naturelle et des toilettes invités complètent ce niveau. Cinq pièces supplémentaires et trois salles de bains se trouvent au sous-sol. Une partie de ce dernier peut facilement être transformée en appartement indépendant avec entrée séparée. L'intérieur de la maison incarne un mélange harmonieux de style urbain new-yorkais et d'élégance américaine moderne et raffinée. Entièrement rénovée, la propriété est en excellent état, comme en témoignent ses finitions et équipements de haute qualité. Le système de chauffage central assure une température agréable dans toute la maison, même par temps froid. De plus, un système de climatisation multisplit a été installé en 2023, garantissant des nuits paisibles même par temps chaud. Un garage double moderne évite la corvée de dégivrage en hiver. Les travaux de modernisation réalisés en 2021, notamment, ont conféré à la maison une ambiance contemporaine et élégante.

CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 94.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25148028 - 35644 Hohenahr**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sabine Anderson Solms

---

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

**Tel.:** +49 641 - 97 29 969 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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