

Oberneisen

# Schnuckliges Einfamilienhaus-Fachwerkhaus in ruhiger Lage Nähe Limburg/Diez in Oberneisen

CODE DU BIEN: 26189030



PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 552 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26189030 - 65558 Oberneisen**

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

**CODE DU BIEN: 26189030 - 65558 Oberneisen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26189030</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>199.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2019</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>1740+</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x surface libre</b>		

**CODE DU BIEN: 26189030 - 65558 Oberneisen**

## **Informations énergétiques**

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

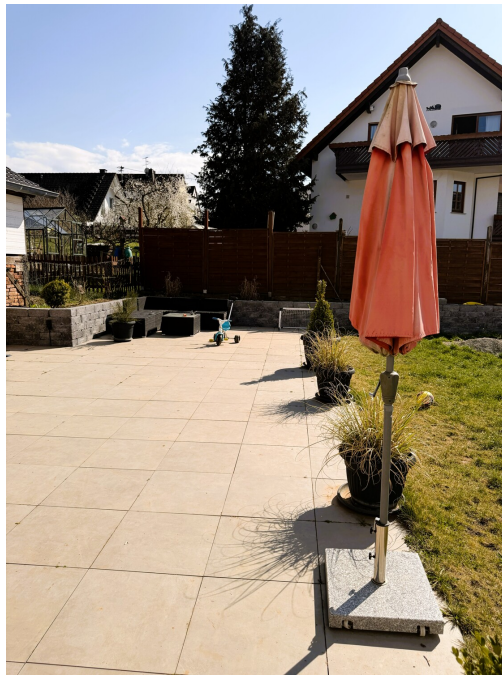
CODE DU BIEN: 26189030 - 65558 Oberneisen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26189030 - 65558 Oberneisen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26189030 - 65558 Oberneisen

## La propriété



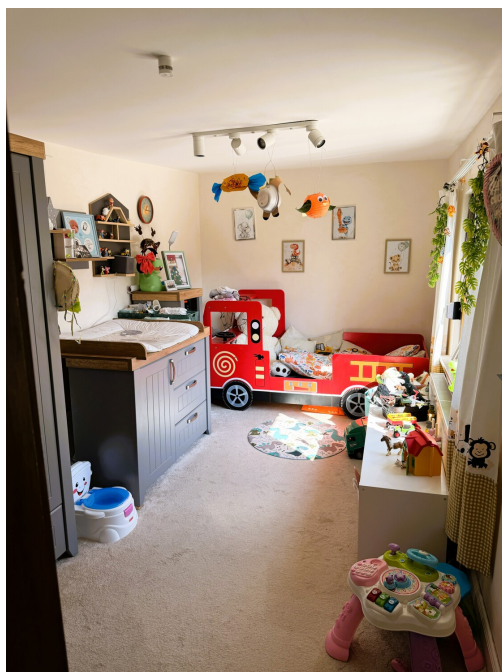
CODE DU BIEN: 26189030 - 65558 Oberneisen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26189030 - 65558 Oberneisen

## La propriété





CODE DU BIEN: 26189030 - 65558 Oberneisen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26189030 - 65558 Oberneisen**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das um das Jahr 1740 errichtet und im Jahr 2019 zuletzt modernisiert wurde. Das Haus bietet auf ca. 85?m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für vielfältige Lebensentwürfe und überzeugt durch seine sorgfältige Instandhaltung sowie zahlreiche technische Erneuerungen. Die Ausstattungsqualität kann als normal bezeichnet werden und bietet eine solide Grundlage für den Einzug neuer Eigentümer. Gleichzeitig eröffnet sich zukünftiges Ausbaupotenzial: Das Dachgeschoss bietet die Option für zusätzlichen Raumgewinn und kann nach individuellen Wünschen gestaltet und genutzt werden.

Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 552?m<sup>2</sup>. Diese Fläche schafft einen angemessenen Rahmen für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich und bietet genügend Raum für Erholung im Freien.

Sollten Sie nähere Informationen wünschen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Hauses.

**CODE DU BIEN: 26189030 - 65558 Oberneisen**

## **Détails des commodités**

**Strom komplett neu inkl. SmartHome System von Homematic und Netzwerkverteilung von Ubiquiti/Unify. Heizleitung + Heizkörper sowie Wasserrohre wurden teilweise erneuert inkl. einer Zirkulationsleitung für Bad und Gäste WC.**

**Gasheizung von 2009,**

**Fenster Rückseite wurden 2014 erneuert (Kunststoff)**

**Fenster Vorderseite sind aus Holz.**

**Alle Fenster Doppelverglast.**

**Dachgeschoss kann noch ausgebaut werden.**

**CODE DU BIEN: 26189030 - 65558 Oberneisen**

## Tout sur l'emplacement

Der sehr idyllische Ort Oberneisen liegt im Aartal (Rhein-Lahn-Kreis). Eine Rundkirche mit dem Turm aus dem 11. Jahrhundert und eine 1288 erbaute Burg sind die Wahrzeichen der Gemeinde.

Oberneisen befindet sich zwischen Limburg und Wiesbaden und gehört zur Verbandsgemeinde Hahnstätten.

Der hübschen Ortskern Hahnstätten bietet eine gute Infrastruktur mit Cafés, Restaurants, Geschäften und auch ein bezauberndes Wasserschloss aus dem 14. Jahrhundert, was sich im Privatbesitz befindet. Zudem ist Hahnstätten der Sitz des Schulzentrums aus dem Umfeld und ist nur ca. 3 km entfernt.

Die Entfernung nach Limburg beträgt ca. 12 km.

Limburg bietet Ihnen einen ICE Bahnhof, sowie auch einen Regionalbahnhof und einen direkten Anschluss zur Autobahn A3.

Die Entfernung nach Bad Camberg beträgt ca. 20 km, auch dort gibt es einen Autobahnanschluss zur A3. Die Entfernung nach Wiesbaden beträgt ca. 42 km mit dem PKW.

**CODE DU BIEN: 26189030 - 65558 Oberneisen**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26189030 - 65558 Oberneisen**

## Contact

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

**Lars Luscher**

---

**Grabenstraße 46, 65549 Limburg**

**Tel.: +49 6431 - 288 14-0**

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

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

---

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