

Hadamar

Repräsentative Villa in ruhiger Bestlage Nähe Limburg - Hadamar

CODE DU BIEN: 26189042

VP



VP

PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 274 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 803 m²

CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

- **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: 26189042 - 65589 Hadamar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26189042
Surface habitable	ca. 274 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2017
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.150.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 115 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

La propriété



CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

La propriété



CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

La propriété



CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

La propriété



CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

La propriété



CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

La propriété



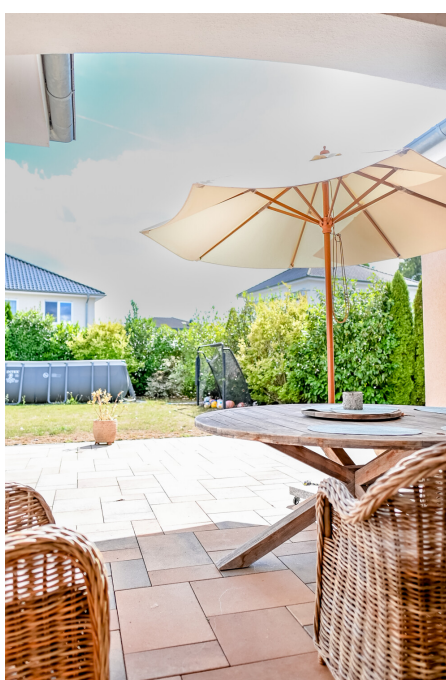
CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

La propriété



CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

La propriété



CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

La propriété



CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

La propriété



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

La propriété



CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

Une première impression

Großzügigkeit ohne laute Geste prägt dieses 2017 errichtete Einfamilienhaus: rund 274 Quadratmeter Wohnfläche, acht Zimmer und ein ca. 803 Quadratmeter großes Grundstück verbinden sich zu einem Haus, das repräsentativ auftritt und zugleich erstaunlich selbstverständlich wirkt. Die neuwertige Anmutung beginnt bereits bei der soliden Massivbauweise, dem hochwertigen Tonziegel-Dach und der gepflegten Außenanlage. Alles ist auf Beständigkeit, Komfort und eine ruhige Eleganz ausgelegt, von der Luft-Wasser-Wärmepumpe über die kontrollierte Wohnraumbelüftung bis zur Fußbodenheizung in allen drei Geschossen.

Zur Gartenseite öffnet sich das Haus mit großen Glasflächen, davor liegt eine breite Terrasse, die direkt in die grüne Rasenfläche übergeht. Der Wohnbereich empfängt mit warmem Dielenboden, weichen Stoffen, hellen Vorhängen und einem weiten Blick hinaus ins Grün. Die hellen Räume profitieren von 3fach verglasten Fenstern und elektrischen Rollläden, die Komfort und Ruhe in den Alltag bringen. Abgehängte Decken mit Schattenfuge geben den Zimmern eine präzise, hochwertige Kontur, ohne kühl zu wirken. Im offenen Wohn- und Essbereich entsteht ein schöner Rhythmus aus Loungezone, Esstisch und Gartenzugang, großzügig, aber nicht distanziert.

Die Küche ist individuell geplant und fügt sich in den gehobenen Anspruch des Hauses ein. Über dem langen Holztisch setzen warme Pendelleuchten einen wohnlichen Akzent, während der Essplatz angenehm nah am offenen Wohnbereich bleibt. Hier hat das Haus seine lebendige Mitte: ein Platz für lange Abende, für Gespräche, für Alltag mit Stil. Gleichzeitig bleibt die Architektur angenehm klar. Acht Zimmer eröffnen eine souveräne Breite, fünf Schlafzimmer schaffen Rückzug an mehreren Stellen des Hauses, und drei Bäder sorgen dafür, dass Komfort nicht auf wenige Räume beschränkt bleibt. Hochwertige Dielen- und Fliesenböden ziehen sich durch das Haus und unterstreichen den gepflegten, modernen Charakter.

Auch technisch ist das Anwesen konsequent auf der Höhe seiner Zeit. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe, die kontrollierte Wohnraumbelüftung und die durchgängige Fußbodenheizung bilden ein komfortables Zusammenspiel, das man weniger sieht als spürt. Die Doppelgarage ergänzt den Alltag mit geschütztem Platz für Fahrzeuge und mehr. Draußen rahmt die hochwertig gestaltete Außenanlage das Haus auf ruhige Weise ein. Die helle Fassade, das rote Ziegeldach und die großzügige Terrasse geben dem Anwesen einen mediterran anmutenden, zugleich sehr gepflegten Auftritt. So entsteht ein Haus, das Größe, Wärme und technische Qualität in eine bemerkenswert stimmige Balance bringt.

CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

Détails des commodités

- Massivbauweise (Rohbau Fa. WETON)
- hochwertige Tonziegel-Dacheindeckung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Fußbodenheizung in allen drei Geschossen
- 3fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- abgehangene Decken mit Schattenfuge
- hochwertige Dielen- und Fliesenböden
- 3 Bäder
- individuelle Traumküche
- hochwertig gestaltete Außenanlage
- Doppelgarage

CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

Tout sur l'emplacement

Hadamar besticht als charmante, kleinstädtische Wohnidylle mit rund 13.000 Einwohnern und einer ausgewogenen, überwiegend mittelständischen Bevölkerung. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile Infrastruktur, insbesondere in den Bereichen Bildung, Gesundheitsversorgung und Verkehrsanbindung, und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein sicheres und familienfreundliches Leben. Die Nähe zu Limburg und die gute Einbindung in den regionalen öffentlichen Nahverkehr ermöglichen komfortable Pendelwege, während die niedrige Kriminalitätsrate ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt. Kommunale Investitionen in nachhaltige Modernisierungen und eine attraktive Grüninfrastruktur unterstreichen die hohe Lebensqualität und schaffen ein zukunftsorientiertes Umfeld für Familien.

In Hadamar finden Familien ein harmonisches Umfeld, das durch zahlreiche Bildungseinrichtungen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die Grundschulen wie die Grundschule am Elbbach und die Grundschule Niederhadamar sind in nur etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch nahegelegene Kindergärten wie St. Ursula, die in rund zwölf Minuten erreichbar sind. Für weiterführende Bildung sorgen die Fürst-Johann-Ludwig-Schule sowie die Erlenbachschule, die in angenehmer Gehweite liegen. Diese exzellente Bildungslandschaft schafft eine vertrauensvolle Basis für die Entwicklung der Kinder.

Auch in puncto Gesundheit ist Hadamar bestens aufgestellt: Apotheken wie die Linden-Apotheke sind in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar, während das Vitos Klinikzentrum und das St. Anna Gesundheitszentrum in rund einer halben Stunde erreichbar sind – ideal für eine umfassende medizinische Versorgung. Für aktive Familien bietet die Umgebung zahlreiche Sportmöglichkeiten und Spielplätze, etwa der nahegelegene Sportplatz in sieben Minuten Gehweite oder die idyllischen Parkanlagen wie „Die Horst“, die zum gemeinsamen Verweilen und Spielen einladen. Kulinarisch verwöhnt werden Familien in gemütlichen Restaurants wie dem Restaurant Saloniki, das nur fünf Minuten zu Fuß entfernt liegt, oder dem Gasthaus „Bei Heidi“ in acht Minuten Entfernung.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das familienfreundliche Gesamtbild ab: Der Bahnhof Niederhadamar ist in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die nahegelegenen Bushaltestellen, die eine schnelle und unkomplizierte Mobilität gewährleisten. So verbinden sich in Hadamar Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft zu einem idealen Lebensraum, der Familien ein behütetes und erfülltes Zuhause bietet. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche Zukunft zu gestalten.

CODE DU BIEN: 26189042 - 65589 Hadamar

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 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: 26189042 - 65589 Hadamar

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

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

www.von-poll.com