

Hahnstätten / Zollhaus

## Charmantes Einfamilienhaus, renovierungsbedürftig, in toller Lage von Hahnstätten - Nähe Limburg/Diez

???????? ?????: 26189001



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

???? ?????: 239.000 EUR • ??????: ca. 148 m<sup>2</sup> • ?????: 5 • ????? ??: 585 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 26189001 - 65623 Hahnstätten / Zollhaus

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 26189001 - 65623 Hahnstätten / Zollhaus

?? ??? ??????

???????? ??????????	26189001
????????????	ca. 148 m²
????? ??????	?????????????? ??????
????????	5
???????????? ???	4
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	1965
?????? ?????????????	2 x ???????

????? ???????	239.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
??????????????	
????????????????????????	ca. 70 m²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 26189001 - 65623 Hahnstätten / Zollhaus

????????????? ???????????

??????????  
??????????

????????? ??????????

?????????????????  
????????????

BEDARF

????? ????????????

??????

??????? ???????  
????????????

219.50 kWh/m²a

?????????????  
?????????????????  
????????? ???

02.02.2036

??????????  
??????????????  
???????????

G

????? ????????????

??????

????? ??????????????  
????????? ?? ??  
?????????????  
??????????????????

1965



??????? ???????? : 26189001 - 65623 Hahnstätten / Zollhaus

?? ????????





??????? ???????? : 26189001 - 65623 Hahnstätten / Zollhaus

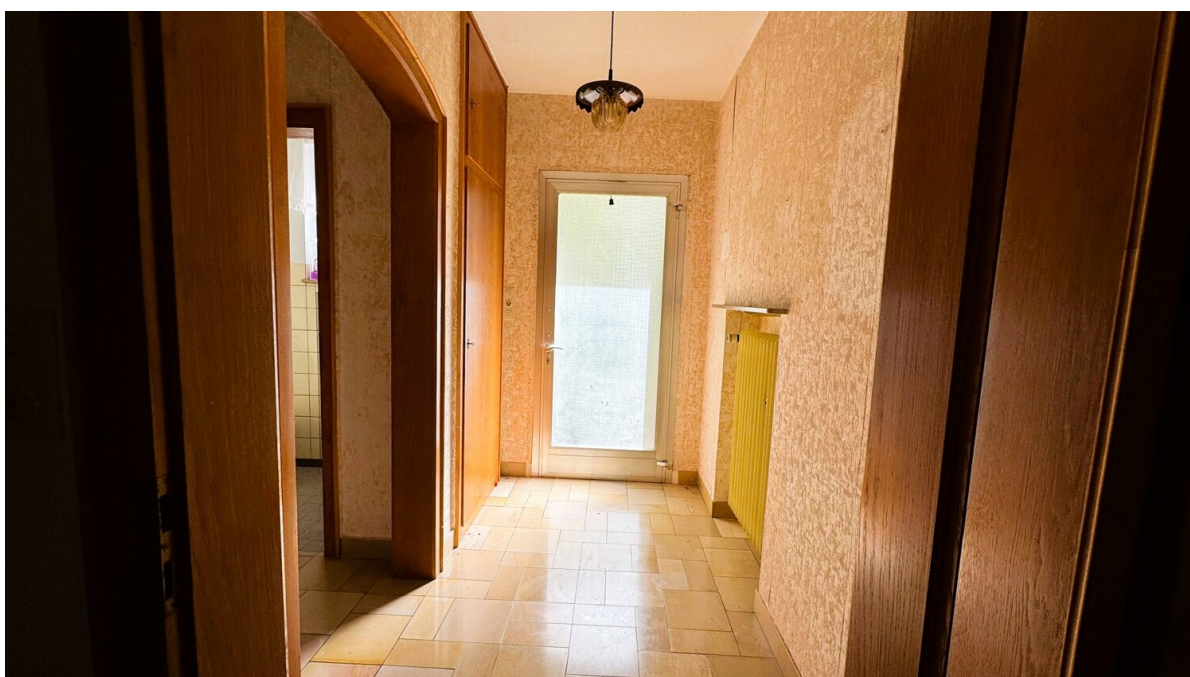
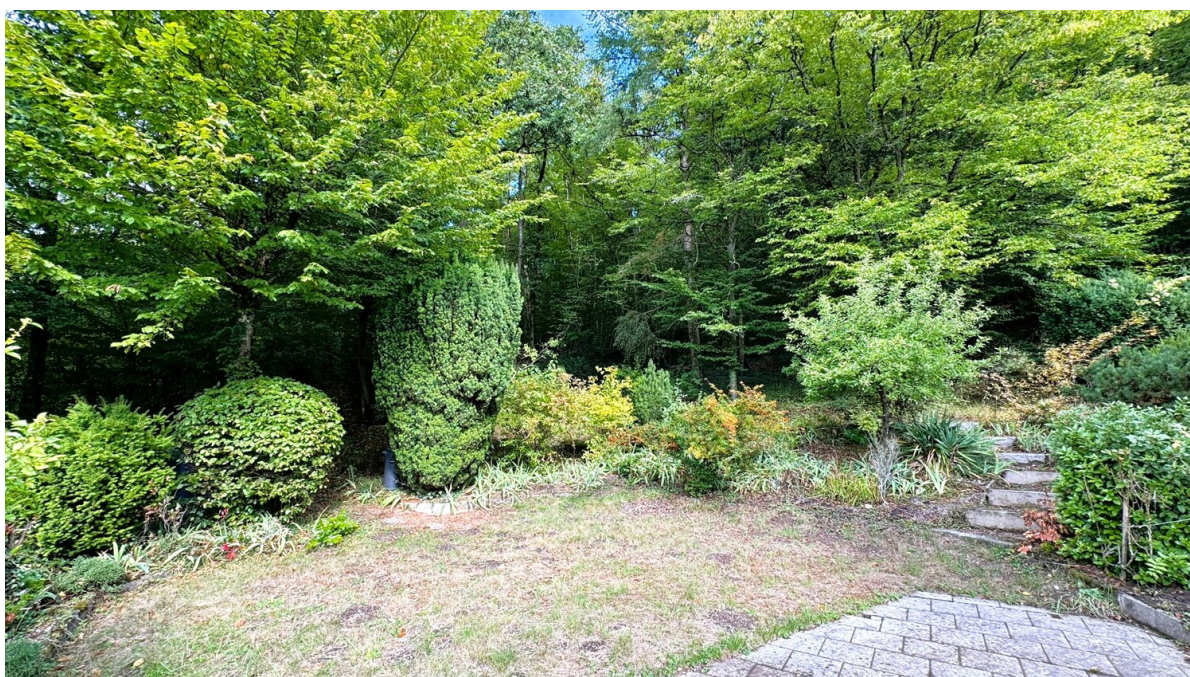
?? ????????





??????? ?????????: 26189001 - 65623 Hahnstätten / Zollhaus

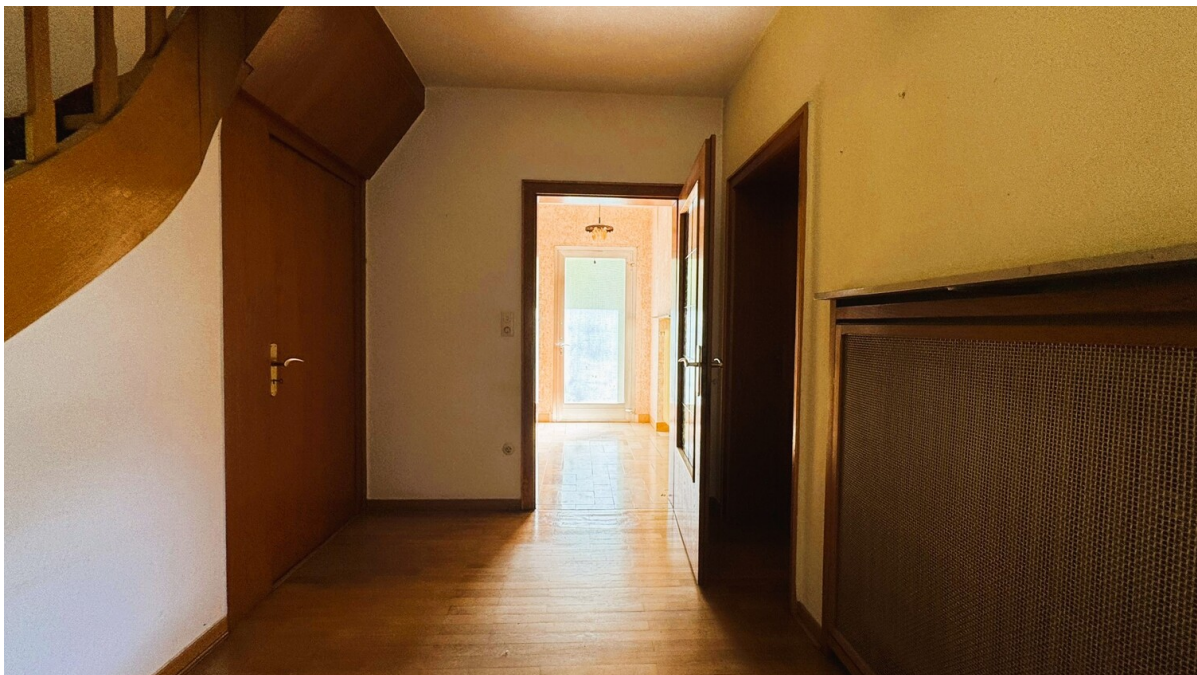
?? ????????





??????? ???????: 26189001 - 65623 Hahnstätten / Zollhaus

?? ????????





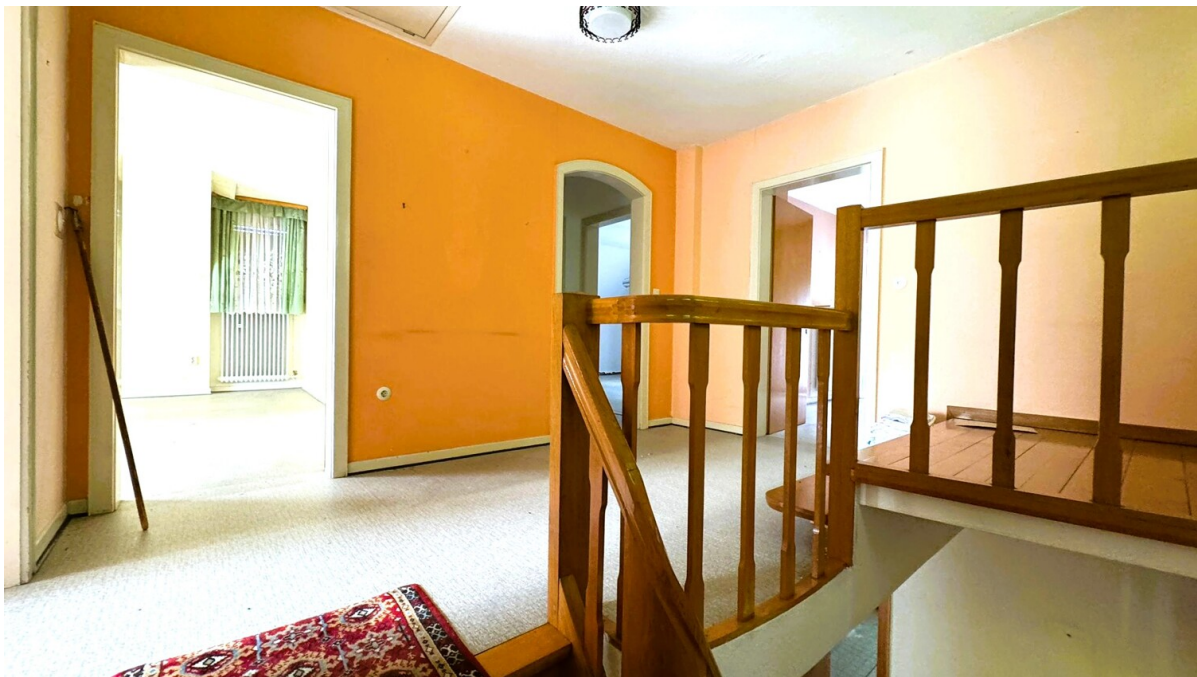
??????? ???????? : 26189001 - 65623 Hahnstätten / Zollhaus

?? ????????



??????? ???????? : 26189001 - 65623 Hahnstätten / Zollhaus

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

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



??????? ???????: 26189001 - 65623 Hahnstätten / Zollhaus

?? ????????



??????? ?????????: 26189001 - 65623 Hahnstätten / Zollhaus

## ??? ?????? ???????????

Das Einfamilienhaus ist ideal geeignet für Käufer, die nach einer Immobilie mit Potenzial suchen, um eigene Wohnideen und Modernisierungswünsche vollständig umzusetzen. Der großzügige Grundriss mit fünf Zimmern und vier Schlafzimmern, das weitläufige Grundstück sowie die einfache Ausstattungsqualität bieten hierbei vielfältige Optionen. Insbesondere Familien oder Paare mit Raumbedarf, aber auch handwerklich interessierte Käufer, finden hier eine passende Grundlage für die eigene Entwicklung. Durch die renovierungsbedürftige Beschaffenheit haben Sie die Möglichkeit, diese Immobilie nach Ihren individuellen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Die solide Bauweise bildet die Grundlage für ein attraktives Modernisierungsprojekt. Durch bauliche Anpassungen, Renovierungen und Investitionen lassen sich sowohl Wohnkomfort als auch Energieeffizienz gezielt steigern. Die vorhandene Bausubstanz eröffnet hierbei viele potenzielle Möglichkeiten.

Das Haus verfügt insgesamt über fünf Zimmer, wodurch sowohl Familien als auch Paare mit dem Wunsch nach zusätzlichem Raum angesprochen werden. Die vier Schlafzimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Auch für größere Familien bietet dieses Raumangebot attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Darüber hinaus steht ein Badezimmer zur Verfügung, das sich sowohl für den täglichen Bedarf als auch für eine zukünftige Modernisierung eignet.

Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 585 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Außenbereich für verschiedene Aktivitäten. Ob die Schaffung einer Terrasse, das Anlegen eines Gartens oder Platz für spielende Kinder – das Grundstück eröffnet viele Nutzungsmöglichkeiten entsprechend Ihren Wünschen. Auch für Hobbygärtner oder Menschen, die Wert auf Außenflächen legen, eignet sich das Grundstück gut.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen. Hinterlassen Sie Ihren persönlichen Eindruck bei einer ausführlichen Besichtigung und entdecken Sie das Potenzial, das in diesem Einfamilienhaus steckt.



??????? ???????: 26189001 - 65623 Hahnstätten / Zollhaus

???????????????? ???? ?????????

- eine solide, gut untererhaltene Immobilie
- jedoch einfache Ausstattung
- Spielraum für Modernisierung
- helle Räume und toller Grundriss

Diese Kombination eignet sich perfekt, um das Haus durch eigene Modernisierungsmaßnahmen aufzuwerten. Nutzen Sie hierzu die Fördermittel für die Haussanierung.

??????? ???????: 26189001 - 65623 Hahnstätten / Zollhaus

??? ??? ??? ??????????

Das Haus liegt herrlich angrenzend am Waldrand in einer ruhigen Wohnstraße.

Hahnstätten-Zollhaus besticht als idyllischer, ländlicher Ortsteil durch seine ruhige und naturnahe Wohnlage, die Familien ein sicheres und behagliches Umfeld bietet. Die grundlegende Infrastruktur, darunter eine Arztpraxis und eine zuverlässige Busanbindung, schafft eine solide Basis für ein entspanntes Leben inmitten einer harmonischen Gemeinschaft. Die Region verbindet ländliche Gelassenheit mit praktischer Erreichbarkeit und lädt Familien ein, hier eine lebenswerte Zukunft zu gestalten.

Nähe zu Diez und Nähe zu Limburg



??????? ?????????: 26189001 - 65623 Hahnstätten / Zollhaus

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.2.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 219.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ?????????: 26189001 - 65623 Hahnstätten / Zollhaus

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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