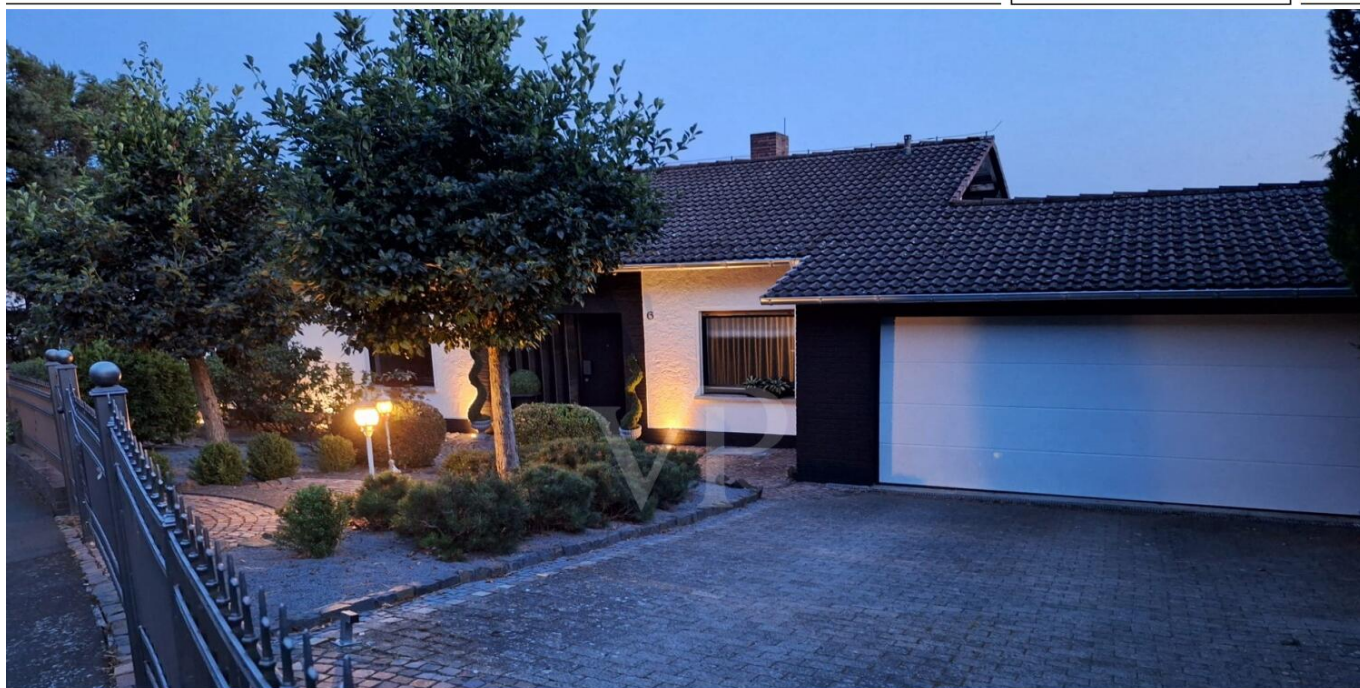


Hohenahr

## Vidéki stílusú - modern családi ház az Aartalsee-tó partján

VP azonosító: 25148028



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

VÉTELÁR: 578.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 289 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.459 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25148028   |
| Hasznos lakótér       | ca. 289 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 9          |
| Hálósobák             | 6          |
| Fürdoszobák           | 4          |
| Építés éve            | 1969       |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 578.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2021                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Teljeskörűen felújított                                                               |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha, Erkély                           |

VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.02.2026    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 94.10 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1991                       |

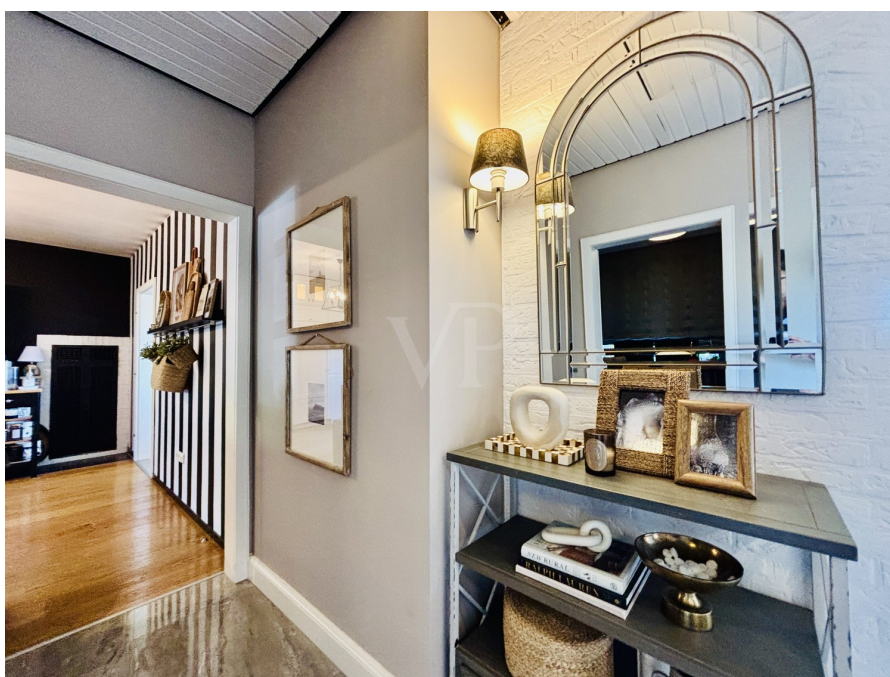
VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Az ingatlan

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

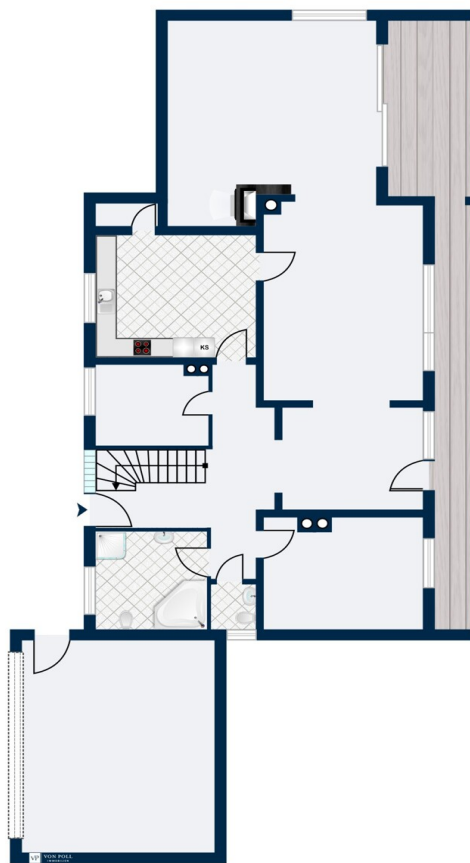
Shop Gießen | Johannesstraße 11 | 35390 Gießen | [giessen@von-poll.com](mailto:giessen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Alaprajzok



Erdgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Az első benyomás

Egy hely, ahol otthon érezheti magát. Ez a bájos klasszikus igazi ritkaság, akadálytalan panorámával az Aar-völgyre – zöldövezetben, mindössze pár percre a változatos Aartalsee-tótól. Ez a gyönyörű, masszív építészeti családi ház eredetileg 1969-ben épült, 1982-ben bővítették, és a 2021-es átfogó felújítás után makulátlan állapotban van. A tágas, körülbelül 289 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel bőséges teret talál az egyedi tervezéshez és kényelemhez. Az ingatlan egy tágas, körülbelül 1459 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, amely számos lehetőséget kínál, legyen szó akár a szabadterei pihenésről, akár egy tágas kert kialakításáról. A ház összesen 9 szobából áll, amelyek ideálisak egy nagy család számára, vagy a kétszintes élet és munka kombinálására. Különösen figyelemre méltó a 6 tágas hálószoba, amelyek rengeteg magánéletet és elvonulást kínálnak. A földszinten egy hívogató elosztó vezet egy tágas nappaliba és étkezőbe. Egy gyönyörű, jellegzetes csempével burkolt cserépkályha különleges hangulatot kölcsönöz a lakóternek. A nyitott tere kialakítás kellemes térérzetet teremt. A nagy ablakok világos, világos szobákat biztosítanak, és kilátást nyújtanak a környező zöldterületre. Innen egy délnyugati fekvésű teraszra lehet kijutni, ahonnan számos napsütéses órát és estét élvezhet, miközben csodálatos kilátás nyílik a nyugodt természeti tájra. A szomszédos konyha modern Gaggenau prémium gépekkel van felszerelve, lehetővé téve a csúcsmínőségű főzési élményt. Az étkezőben borhűtővel ellátott második konyhasarok egy praktikus kiegészítő, amely ötvözi a funkcionalitást és a stílust. További két szoba ezen a szinten hálószobaként, dolgozószobaként vagy vendégszobaként is használható, az igényektől függően. Egy modern, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba és egy vendég WC is ezen a szinten található. További öt szoba és három fürdőszoba az alagsorban található. Az alagsor egy része könnyen átalakítható önálló lakássá, külön bejáratral. A ház teljes belső tere a városi New York-i stílus és a kifinomult, modern amerikai elegancia harmonikus keverékét testesíti meg. Az ingatlan kiváló állapotban van, teljes felújításon esett át, amit a kiváló minőségű berendezések is kiemelnek. A központi fűtési rendszer kellemes hőmérsékletet biztosít az egész házban, még hideg napokon is. Ezenkívül 2023-ban egy multi-split légkondicionáló rendszert telepítettek, amely pihentető éjszakákat biztosít a forró napokon. A modern dupla garázs szükségtelenné teszi a fűrésztő jégkaparást télen. Különösen a 2021-ben elvégzett modernizációs munkálatok modern és stílusos hangulatot kölcsönöztek a háznak.

VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25148028 - 35644 Hohenahr

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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