

Hahnstätten

Tágas kétlakásos ház nagyon szép kerttel, csendes lakóövezetben.

VP azonosító: 25189053



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 172 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.092 m²

VP azonosító: 25189053 - 65623 Hahnstätten

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

VP azonosító: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Áttekintés

VP azonosító	25189053
Hasznos lakótér	ca. 172 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1963
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	399.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2010
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 104 m ²
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	130.50 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Az ingatlan



VP azonosító: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Az ingatlan



VP azonosító: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Az ingatlan



VP azonosító: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1963-ban épült kétlakásos ház egy tágas, körülbelül 1092 m²-es telken fekszik, és körülbelül 172 m² lakóteret kínál. Az ingatlant rendszeresen karbantartották, legutóbb 2010-ben átfogó modernizáción esett át, és kiváló állapotban van – ideális családok, többgenerációs együttélés, vagy a lakás és a munka kombinációjának számára. A körülbelül 172 m²-es lakótér hat arányos helyiségben oszlik el. Négy hálószoba sokoldalúan használható, például irodák, vendégszobák vagy gyerekszobák. A két zuhanyzós fürdőszoba kényelmet és praktikumot biztosít, különösen a többfős háztartások számára. Az átgondolt szobaelrendezés és a nagyméretű ablakok szintén fokozzák a mindennapi életélményt. A házat 2010-ben modernizálták – a homlokzat külső hőszigetelő kompozit rendszert kapott, ami jelentősen javítja az energiahatékonyságot. Az ugyanebben az évben beépített háromrétegu üvegezésű ablakok tovább hozzájárulnak az alacsony energiafogyasztáshoz és a csendes lakókörnyezethez. Az ingatlant egy 2005-ben telepített gáz központi fűtési rendszer fűti, amely megbízható és gazdaságos ellátást biztosít. További előny a tágas kert, amely bőséges helyet kínál a gyerekeknek a játékhoz, ültetéshez vagy a szabadban való együttlétnek. Két különálló garázs kényelmes parkolást és további tárolóhelyet biztosít járművek, kerékpárok vagy kertészeti eszközök számára. A belső tér funkcionális és megfelel a modern igényeknek: két vonzóan modernizált zuhanyzó, széles választékú standard szerelvények és szerelvények, valamint rengeteg tárolóhely teszi teljessé az ajánlatot. A ház elhelyezkedése nyugodt lakókörnyezetet biztosít, miközben kiváló hozzáférést biztosít a városi élethez. Üzletek, iskolák, óvodák és a tömegközlekedés is könnyen elérhető. Az infrastruktúra jól fejlett, és minden korosztály számára kényelmes mindennapi életet biztosít. A stílusos külső, az átgondolt modernizációval és a bőséges térrel kombinálva, különösen vonzóvá teszi ezt az ingatlant családok vagy azok számára, akik fenntartható, fejlesztési potenciállal rendelkező életteret keresnek. Rugalmas felhasználása – komplett családi házként vagy kétlakásos lakóházként – lehetővé teszi az egyéni lakhatási elrendezést. A tágas telek, a modernizált épületszerkezet és a funkcionális jellemzők összessége ideális feltételeket kínál a vevőknek a zökkenőmentes beköltözéshez és a széleskörű tervezési lehetőségekhez. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy első kézből tapasztalhatta meg a ház előnyeit. Várjuk, hogy részletesen bemutassuk Önnek az ingatlant.

VP azonosító: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Részletes felszereltség

- Gaszentralheizung aus 2005
- dreifach verglaste Fenster aus 2010
- Wärmedämmverbundsystem Fassade aus 2010
- zwei Garagen
- Duschbäder
- großzügiger Garten

VP azonosító: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, von der aus Sie bequem Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel erreichen können. In wenigen Gehminuten erreichen Sie alle Geschäfte, Bäckereien, Banken, Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel.

Der ruhige und idyllische Ort Hahnstätten hat einen hohen Wohn- u. Erholungswert und liegt ideal zwischen Wiesbaden und Limburg. Limburg bietet einen ICE Anschluss nach Frankfurt/M, einen Regionalbahnhof, sowie einen direkten Anschluss zur Autobahn A3.

Die Fahrzeit nach Limburg beträgt ca. 15 Minuten, wo Sie direkten ICE Anschluss nach Frankfurt haben (17 min. Fahrzeit zum Flughafen). Hier finden Sie auch den direkten Zugang auf die Autobahn A3 (Anschlussstelle Limburg Süd). Wiesbaden ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten zu erreichen.

VP azonosító: 25189053 - 65623 Hahnstätten

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 130.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Lars Luscher

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

E-Mail: limburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com