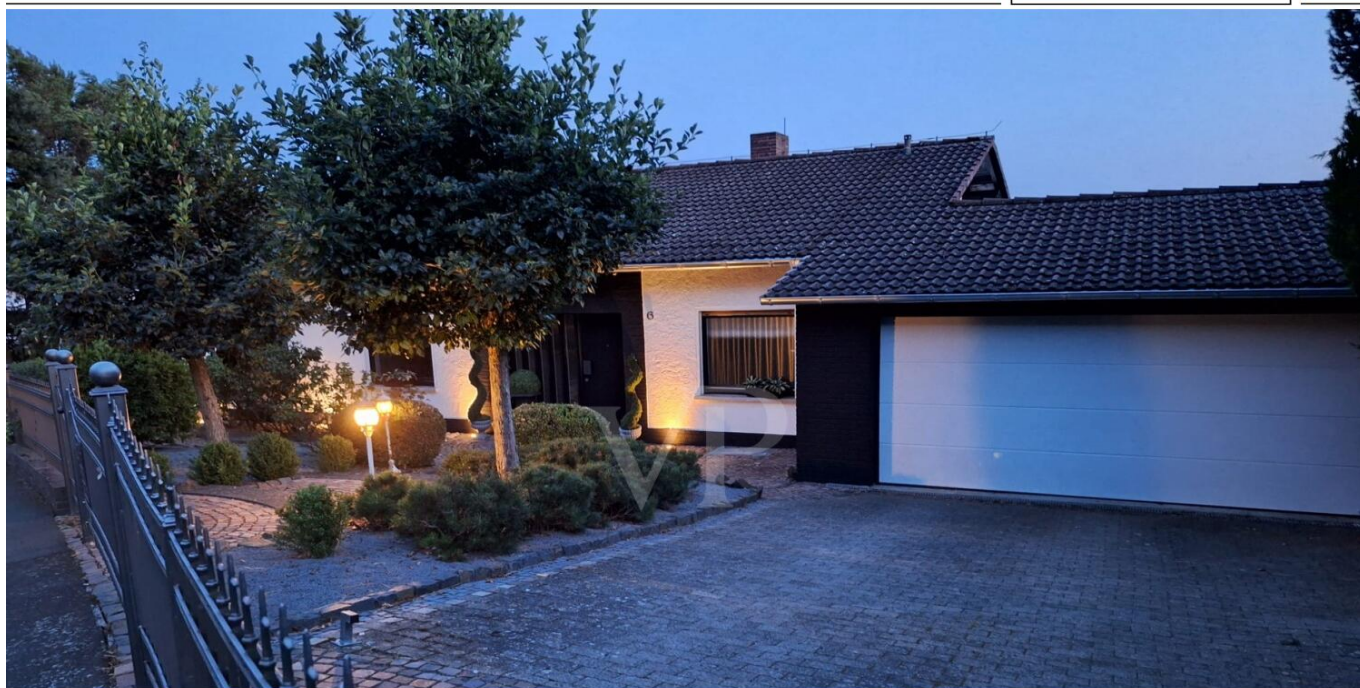


Hohenahr

Stile cottage - moderna casa indipendente sul lago Aartalsee

Codice oggetto: 25148028



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 578.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 289 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.459 m²

Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25148028
Superficie netta	ca. 289 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	578.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	01.02.2026
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	94.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

La proprietà



Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

La proprietà



Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

La proprietà



Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

La proprietà



Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

La proprietà



Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

La proprietà



Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

La proprietà



Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

La proprietà



Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

La proprietà

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/giessen

Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

Planimetrie



Erdgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

Una prima impressione

Un luogo dove sentirsi a casa. Questo affascinante classico è una vera rarità con vista panoramica ininterrotta sulla valle dell'Aar, immerso nel verde e a pochi minuti dal pittoresco lago Aartalsee. Questa splendida casa indipendente, solidamente costruita, è stata originariamente costruita nel 1969, ampliata nel 1982 e, dopo una completa ristrutturazione nel 2021, si presenta in perfette condizioni. Con una generosa superficie abitabile di circa 289 m², troverete ampio spazio per un design personalizzato e il massimo comfort. La proprietà si trova su un ampio terreno di circa 1459 m², che offre una varietà di possibilità, sia per rilassarsi all'aperto che per creare un ampio giardino. La casa comprende un totale di 9 stanze, ideale per una famiglia numerosa o per combinare vita e lavoro su due livelli. Particolarmente degne di nota sono le 6 spaziose camere da letto, che offrono molta privacy e riservatezza. Al piano terra, un accogliente corridoio conduce a un'ampia zona giorno e pranzo. Una bella stufa in maiolica con piastrelle caratteristiche conferisce all'ambiente un tocco speciale. Il design open space crea una piacevole sensazione di spazio. Le ampie finestre garantiscono ambienti luminosi e offrono una vista sul verde circostante. Da qui si accede a una terrazza esposta a sud-ovest, che consente di godere di molte ore di sole e serate con una magnifica vista sul tranquillo paesaggio naturale. La cucina adiacente è dotata di moderni elettrodomestici Gaggenau premium, per un'esperienza culinaria di alto livello. Un secondo angolo cottura con cantinetta per il vino nella zona pranzo è una pratica aggiunta che unisce funzionalità e stile. Altre due stanze su questo piano possono essere utilizzate come camere da letto, ufficio o camere per gli ospiti, a seconda delle esigenze. Su questo piano si trovano anche un moderno bagno con luce naturale e un bagno per gli ospiti. Altre cinque stanze e tre bagni si trovano nel seminterrato. Parte del seminterrato può essere facilmente convertita in un appartamento indipendente con ingresso indipendente. L'intero interno della casa incarna un armonioso mix di stile urbano newyorkese e sofisticata eleganza americana moderna. L'immobile è in ottime condizioni, essendo stato completamente ristrutturato, un fatto sottolineato da infissi e accessori di alta qualità. L'impianto di riscaldamento centralizzato garantisce una temperatura confortevole in tutta la casa, anche nelle giornate più fredde. Inoltre, nel 2023 è stato installato un sistema di aria condizionata multi-split, che garantisce notti tranquille anche nelle giornate più calde. Un moderno garage doppio elimina la necessità di raschiare il ghiaccio in inverno. In particolare, i lavori di ammodernamento effettuati nel 2021 hanno conferito alla casa un'atmosfera contemporanea ed elegante.

Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 94.10 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25148028 - 35644 Hohenahr

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com