

Hünfelden / Kirberg

# Großzügiges und gepflegtes Haus mit Appartement - Nähe Limburg - Hünfelden

*Codice oggetto: 251890581*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 266 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 740 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg**

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

**Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	251890581
Superficie netta	ca. 266 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	685.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>83.80 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>07.10.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1999</b>

Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg

## La proprietà



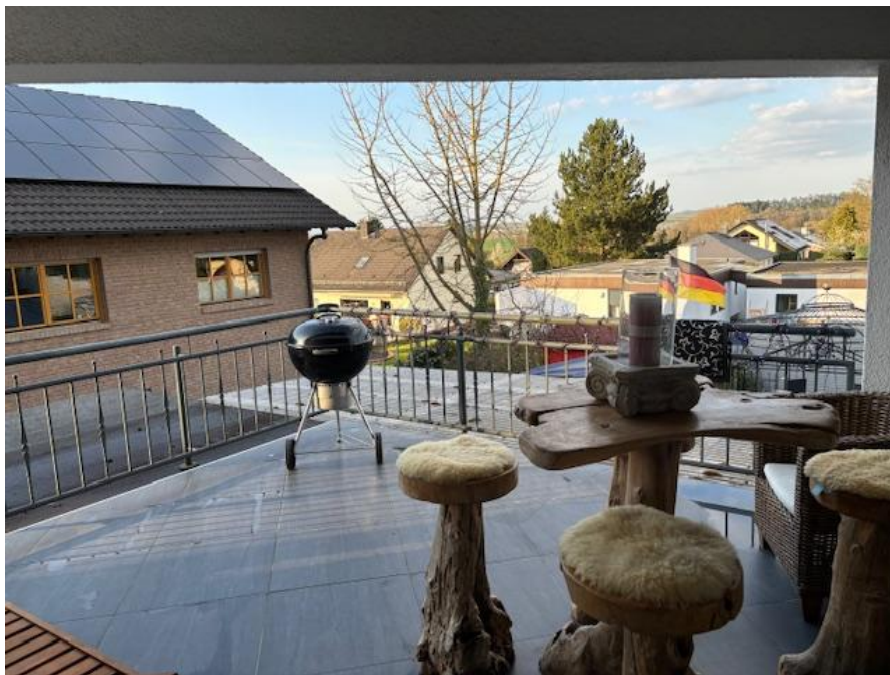
Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg

## La proprietà



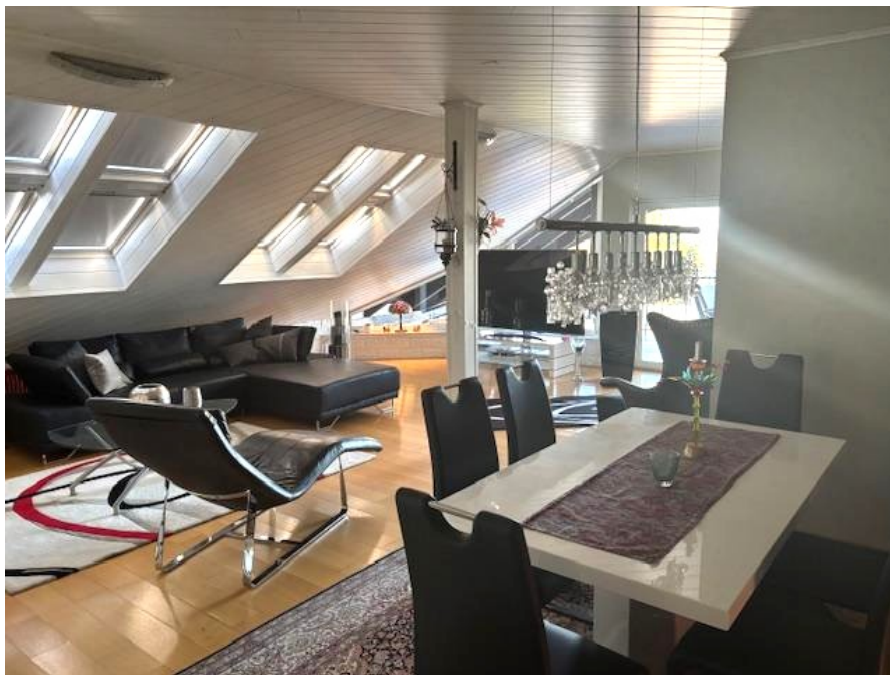
Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg**

## Una prima impressione

Dieses großzügig dimensionierte Wohnhaus präsentiert sich auf einem ca. 740 m<sup>2</sup> großen Grundstück und vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit ansprechender Ausstattung. Das im Jahr 1999 errichtete Gebäude bietet mit einer Wohnfläche von etwa 266 m<sup>2</sup> hervorragende Möglichkeiten für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten der Immobilie beeindruckt der helle Eingangsbereich. Die durchgehend gepflegte Zustand des Hauses schafft ein ansprechendes Ambiente.

Das Erdgeschoss punktet mit einem großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der viel Raum für individuelle Gestaltungsideen lässt. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Tageslichtatmosphäre. Eine komfortable Küche, mehrere Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer komplettieren diese Ebene. Das sep. Appartement mit Kitchenette und Duschbad kann als eigenständige Wohneinheit genutzt werden und bietet ideale Voraussetzungen für Familien- oder Paarhaushalte.

Im Obergeschoss steht eine weitere, vollwertige Wohnebene zur Verfügung, die sich ebenso flexibel nutzen lässt. Auch hier erwarten die Bewohner ein heller Wohnbereich, eine abgeschlossene neue moderne Küche und mehrere Wohnräume, die vielseitig eingesetzt werden können – beispielsweise als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Ein weiteres Badezimmer unterstreicht die Familienfreundlichkeit dieser Ebene.

Die Ausstattung des Hauses befindet sich auf gehobenem Niveau und wurde über die Jahre sorgfältig instand gehalten. Hochwertige Bodenbeläge und gepflegte Sanitärausstattung sind nur einige der Details, die das angenehme Wohngefühl in dieser Immobilie ausmachen. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, die für gleichmäßigen Komfort in allen Räumen sorgt.

Besonders hervorzuheben ist der Außenbereich: Die großzügige Grundstücksfläche bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – ob als Garten, Spielbereich oder für gesellige Stunden im Freien. Ein Gartenhaus und ausreichend Abstellflächen stehen zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, dennoch verkehrsgünstigen Lage, die sich besonders für Familien und Berufspendler anbietet. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar. Die ausgezeichnete Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bieten

**zusätzliche Vorteile im Alltag.**

**Die klassische Architektur, das großzügige Raumangebot und der gepflegte Zustand der Immobilie bilden die Grundlage für ein vielseitiges und komfortables Wohnen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen bietet. Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg**

## **Dettagli dei servizi**

- 2 großzügige Wohnungen
- ca. 266 m<sup>2</sup>
- gepflegter Zustand
- Kamin im Erdgeschoss
- großzügige helle Räume
- 2 Bäder
- neue Küche im OG
- 1 Carports, 3 Frestellplätze
- sep. Appartement mit Kitchenette und Duschbad

**Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg**

## **Tutto sulla posizione**

Hünfelden besticht durch die Nähe zu Limburg und durch seine ruhige und naturnahe Wohnlage. Mit einer überschaubaren Einwohnerzahl und einer altersmäßig überwiegend erwerbstätigen Bevölkerung vereint die Gemeinde ein Gefühl von Gemeinschaft mit einer entspannten Lebensqualität. Die geringe Bevölkerungsdichte sorgt für viel Freiraum und eine behagliche Atmosphäre, die gerade für Familien mit Kindern ideal ist.

Die Umgebung von Hünfelden präsentiert sich als ein Ort, an dem Sicherheit und Geborgenheit selbstverständlich sind. Die ländliche Idylle lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein und schafft Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft, die durch zahlreiche lokale Angebote bereichert wird.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ausgezeichnete Bildungseinrichtungen, die den Bedürfnissen von Familien gerecht werden: Kindertagesstätten sind bereits in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen in Dauborn in rund 22 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Apotheken, wie die in Kirberg, die in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie durch Zahnärzte und Ärzte in der näheren Umgebung bestens gewährleistet. Für die tägliche Versorgung bieten Supermärkte wie Penny und REWE, die in sieben bis neun Minuten zu Fuß erreichbar sind, eine komfortable Einkaufsmöglichkeit.

Freizeit und Erholung kommen in Hünfelden ebenfalls nicht zu kurz: Der Park an der alten Burgmauer lädt zu entspannten Spaziergängen ein und ist nur vier Minuten zu Fuß entfernt. Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten Kindern vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und zum Spielen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in nur drei Minuten Fußweg, ermöglicht eine flexible Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus naturnaher Ruhe, umfassender Infrastruktur und einer starken Gemeinschaft macht Hünfelden zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 251890581 - 65597 Hünfelden / Kirberg**

## **Partner di contatto**

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

**Lars Luscher**

---

**Grabenstraße 46, 65549 Limburg**

**Tel.: +49 6431 - 288 14-0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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