

Aarbergen

Per gli amanti della natura! Spazioso attico di 4 locali in posizione tranquilla e verde ad Aarbergen

Codice oggetto: 25108006



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25108006 - 65326 Aarbergen

- 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: 25108006 - 65326 Aarbergen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25108006	Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Superficie netta	ca. 120 m ²	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1920	Superficie lorda	ca. 20 m ²
		Caratteristiche	Cucina componibile

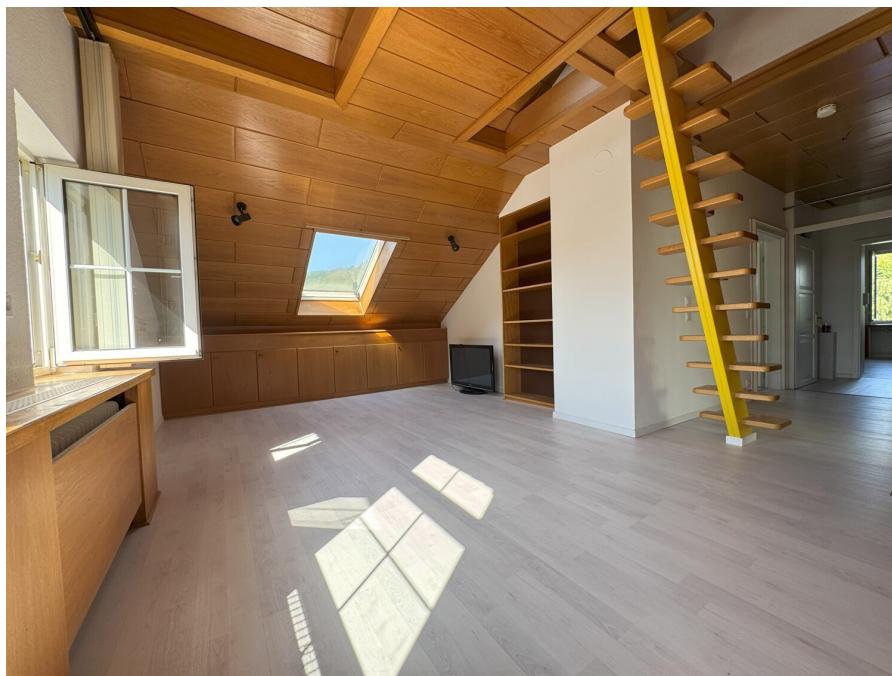
Codice oggetto: 25108006 - 65326 Aarbergen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	91.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	05.08.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1920

Codice oggetto: 25108006 - 65326 Aarbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25108006 - 65326 Aarbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25108006 - 65326 Aarbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25108006 - 65326 Aarbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25108006 - 65326 Aarbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25108006 - 65326 Aarbergen

La proprietà



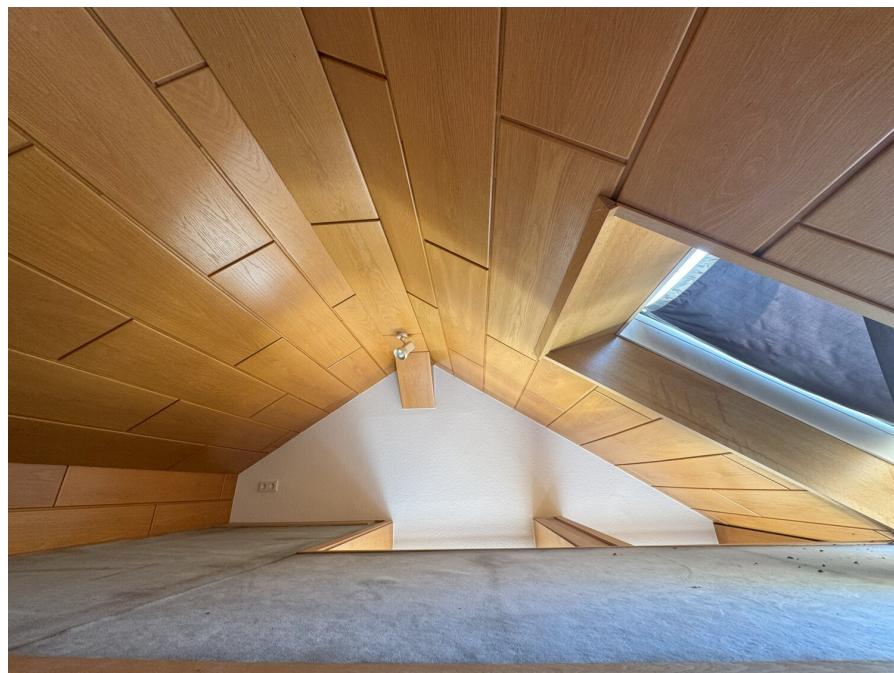
Codice oggetto: 25108006 - 65326 Aarbergen

La proprietà



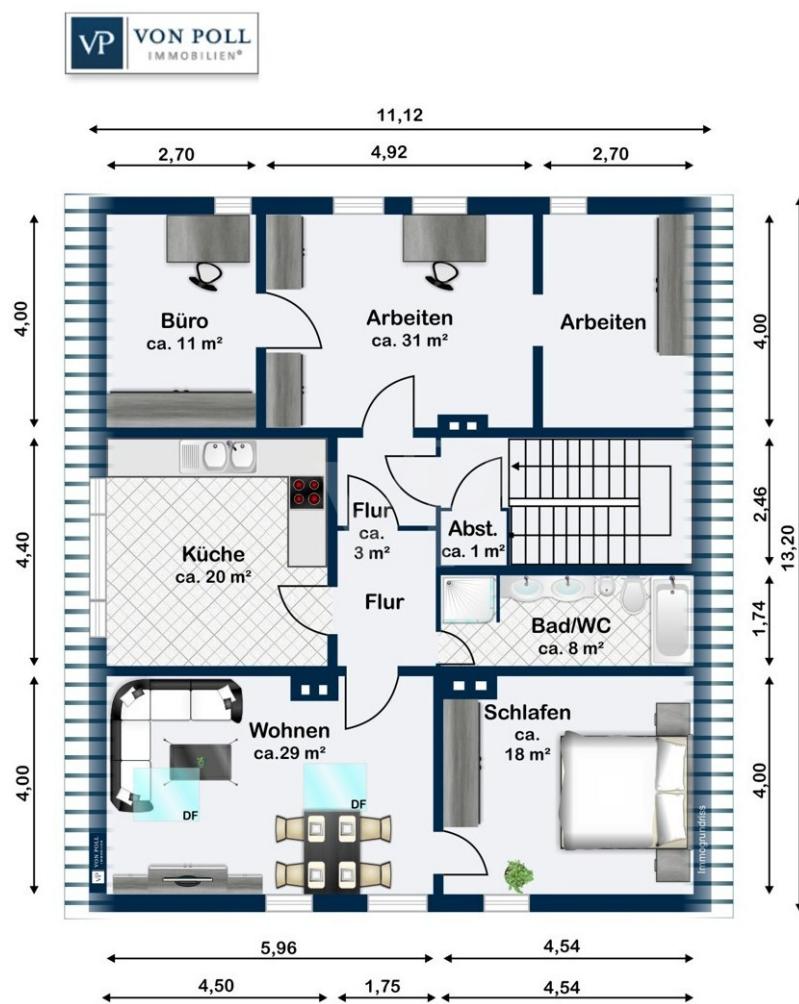
Codice oggetto: 25108006 - 65326 Aarbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25108006 - 65326 Aarbergen

Planimetrie



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: 25108006 - 65326 Aarbergen

Una prima impressione

Per gli amanti della natura: la vostra nuova casa! Questo grazioso appartamento di 4 locali, in un edificio di tre unità ben curato risalente agli anni '20, è inondato di luce e offre una disposizione degli spazi generosa. Situato al secondo piano, l'appartamento vanta un carattere unico: ambienti luminosi e ampio spazio per idee di design individuali. Vi aspettano circa 120 m² di superficie abitabile, con quattro stanze ben proporzionate, un bagno ben curato con doccia e un attacco per la lavatrice privato. La cucina ben attrezzata con elettrodomestici è già installata, rendendo il trasloco particolarmente facile. Una caratteristica particolarmente pratica è lo spazio di stoccaggio aggiuntivo in soffitta, ideale per gli oggetti non utilizzati quotidianamente. Idilliaci sentieri escursionistici e passeggiate iniziano proprio davanti alla porta di casa: perfetti per fare jogging, passeggiare o semplicemente rilassarsi nella natura. L'appartamento è disponibile da subito e attende nuovi proprietari che ne apprezzino il fascino speciale. Caratteristiche principali in sintesi:

- 4 locali con fascino d'epoca
- ca. 120 m² di superficie abitabile
- ambienti luminosi, planimetria ottimale
- bagno ben curato con doccia (attacco per lavatrice)
- cucina attrezzata con elettrodomestici
- spazio di archiviazione in soffitta
- edificio di tre unità – adatto alle famiglie e tranquillo
- vicinanza immediata ai sentieri escursionistici.

Lasciatevi ispirare da questa proprietà speciale durante una visita: attendiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25108006 - 65326 Aarbergen

Dettagli dei servizi

Ausstattung:

- Abgeschlossene Einbauküche mit Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Pflegeleichter Bodenbelag: Fliesen in Küche und Bad, Laminat in Wohn- und Schlafräumen
- Energieeffiziente Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung

Codice oggetto: 25108006 - 65326 Aarbergen

Tutto sulla posizione

Lage – Idyllisch, ruhig und dennoch gut angebunden

Dieses charmante Zuhause befindet sich in einem absolut ruhigen und naturnahen Ortsteil von Aarbergen-Michelbach – ideal für alle, die die Nähe zur Natur schätzen und dennoch eine gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet suchen.

Idstein ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, Bad Schwalbach und Limburg liegen jeweils nur ca. 14 Kilometer entfernt. Die überregionale Anbindung erfolgt bequem über die Bundesstraße B417 („Hühnerstraße“) – so gelangen Sie schnell nach Taunusstein, Wiesbaden oder Limburg. Der Flughafen Frankfurt liegt rund 50 Kilometer entfernt.

Auch ohne Auto sind Sie mobil: Die Gemeinde Aarbergen ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Regelmäßige Busverbindungen bringen Sie in die umliegenden Städte wie Wiesbaden, Limburg und Bad Schwalbach.

Einkaufsmöglichkeiten finden sich in direkter Nähe – unter anderem in den benachbarten Ortsteilen Kettenbach, Kesselbach oder Wallbach. In Michelbach und Kettenbach stehen zudem Supermärkte wie REWE, LIDL und Netto zur Verfügung. Ein modernes Einkaufszentrum an der B54 bietet eine große Auswahl an Geschäften, darunter KIK, DM und weitere Märkte bekannter Handelsketten.

Familienfreundlich ist die Lage ebenfalls: Grundschulen und Kindergärten befinden sich direkt in Michelbach und Kettenbach, weiterführende Schulen sind gut erreichbar in Idstein, Limburg und Hahnstätten. Ärzte, Apotheken, Banken, Bäcker, Friseure sowie diverse Restaurants und Vereine runden die hervorragende Infrastruktur ab.

Die attraktive Lage inmitten grüner Natur, verbunden mit einer modernen Nahversorgung und der Nähe zu wichtigen Wirtschafts- und Kulturzentren, macht Aarbergen zu einem idealen Ort für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden leben möchten.

Codice oggetto: 25108006 - 65326 Aarbergen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25108006 - 65326 Aarbergen

Partner di contatto

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

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

E-Mail: taunusstein@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com