

Limeshain / Rommelhausen

# "PREIS-Leistungs-SIEGER": Großes Einfamilienhaus zum Preis einer Eigentumswohnung!

Número da propriedade: 23084008



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

PREÇO DE COMPRA: 459.000 EUR • ÁREA: ca. 297 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 780 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	23084008
Área	ca. 297 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	8
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1976
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	459.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1998
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 42 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	OEL	Procura final de energia	167.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.09.2033	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## O imóvel



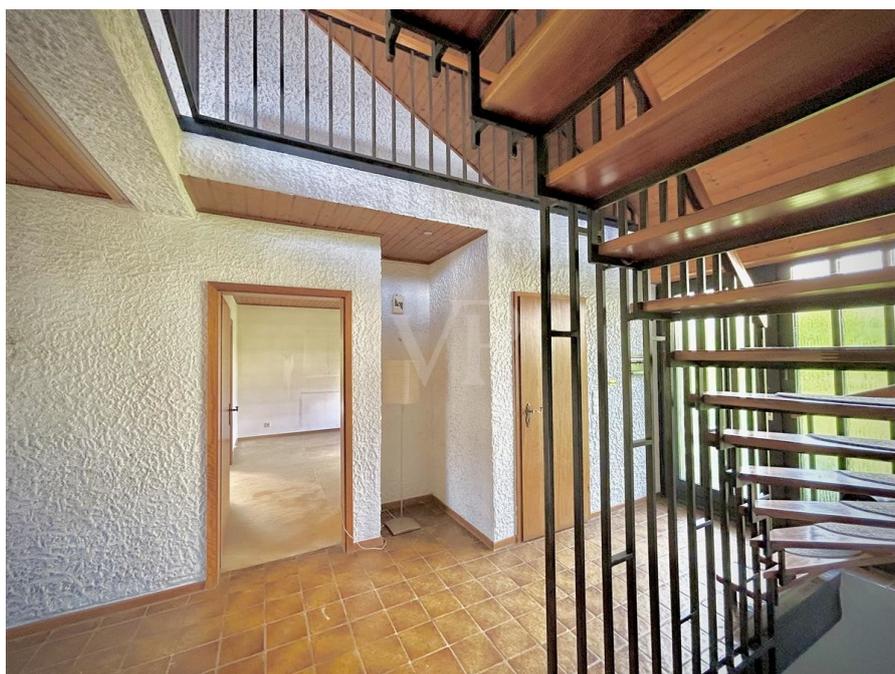
Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## O imóvel



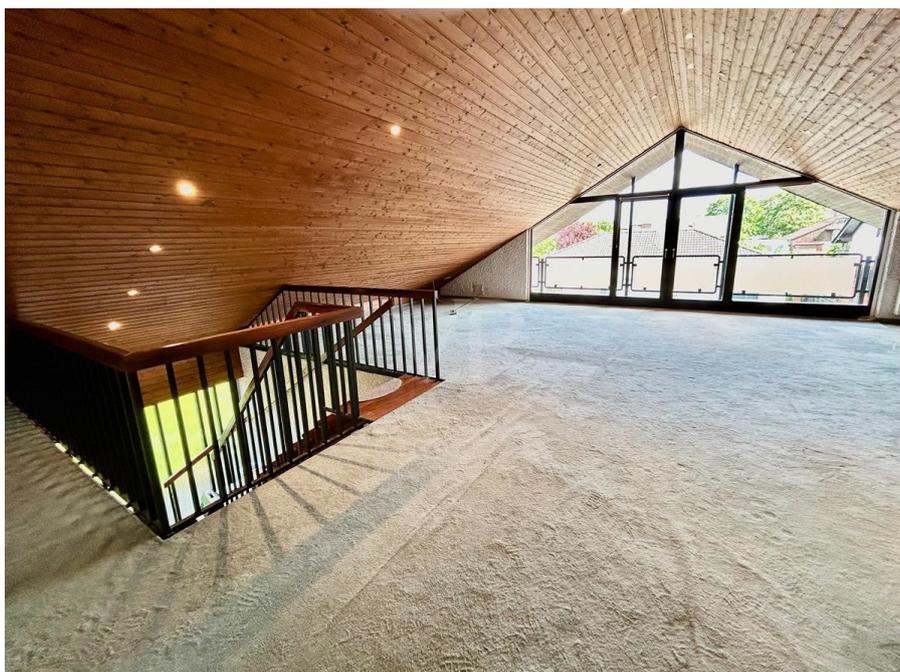
Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## O imóvel



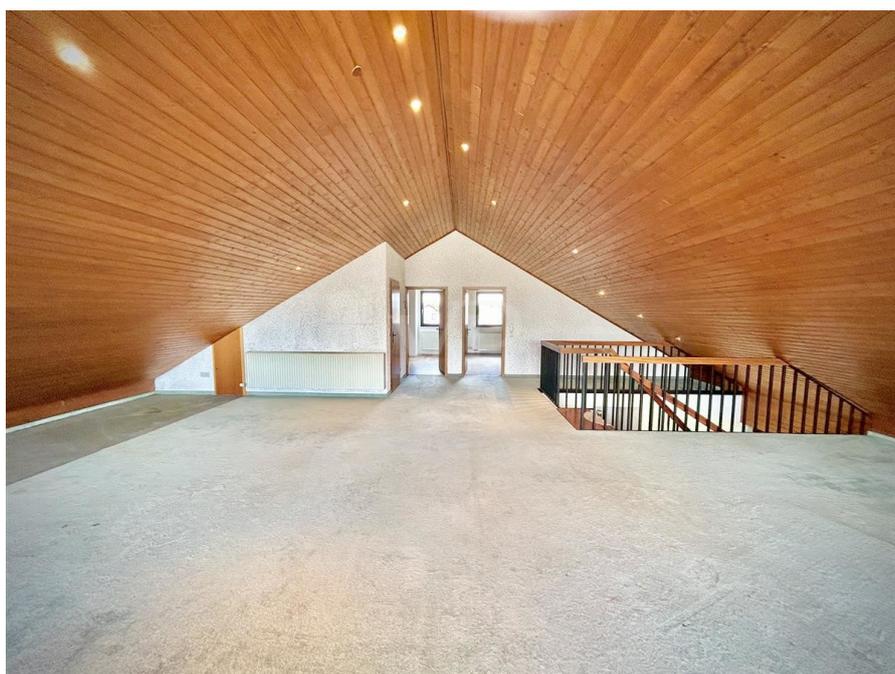
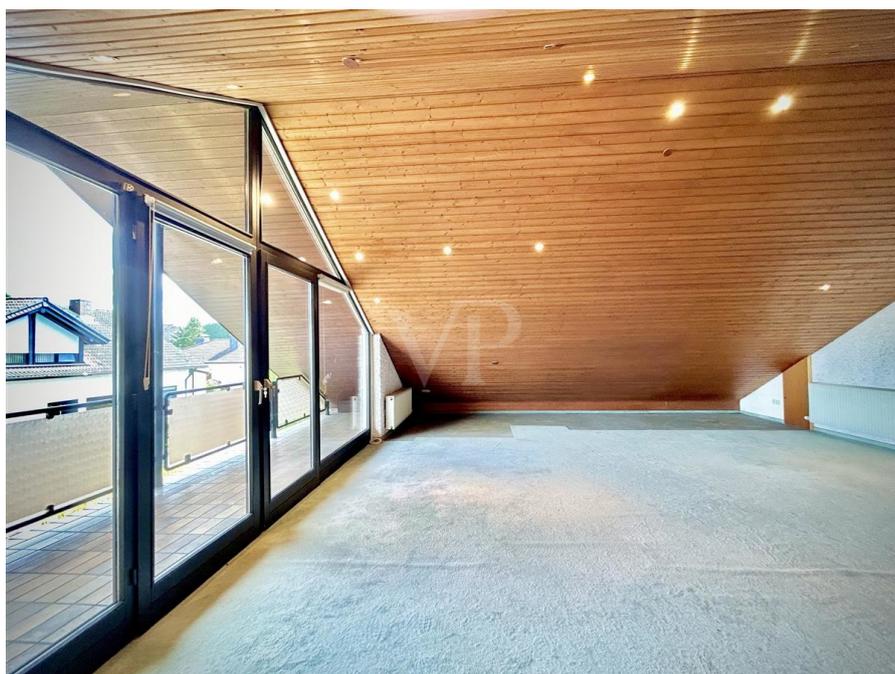
Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## O imóvel



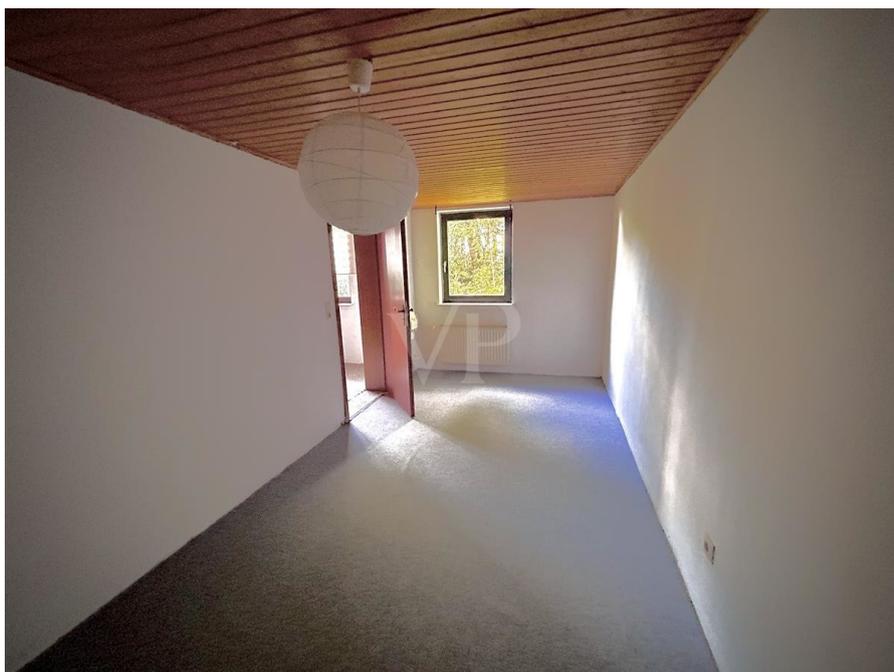
Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

F.A.Z.-INSTITUT

**Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024**  
VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
02 | 2024

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## Uma primeira impressão

Ein absoluter "Preis-Leistungs-Sieger": Das freistehende Einfamilienhaus mit knapp 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde massiv im Jahr 1976 erbaut und befindet sich in begehrter und ruhiger Wohnlage von Limeshain-Rommelhausen. Die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen werden den neuen Bewohnern des geräumigen Wohndomizils mit Einliegerwohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und anspruchsvolles Wohnen in bestem nachbarschaftlichem Umfeld ermöglichen - nur 40 Autominuten von Innenstadt und Flughafen der Mainmetropole Frankfurt entfernt! Die knapp 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche dieses familienfreundlichen Einfamilienhauses verteilen sich über insgesamt acht Wohn-/Schlafräume: Davon entfallen großzügige ca. 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf die Hauptwohneinheit in Erd- und Dachgeschoss (mit wunderschönem Studio) plus vielseitig nutzbarer Zwei-Zimmer-Einliegerwohnung mit 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Untergeschoss. Hier wird das Platzangebot großzügig um weitere Nutzflächen ergänzt, die sich auf drei Kellerräume sowie einen Heizungsraum verteilen. Das unbestrittene "Herzstück" des Hauses ist der offene und lichtdurchflutete, über 70 m<sup>2</sup> große, Wohn-/Essbereich mit großzügigem Kaminbereich und offener (Einbau-) Küche. Zwei Terrassen in West- bzw. Südausrichtung, eine davon teilüberdacht mit Loggiacharakter, die andere mit elektrischer Markise, runden das großzügige Platzangebot ab. Drei weitere Wohn-/Schlafräume im Dachgeschoss, davon ein imposantes Studiozimmer mit Zugang auf einen großen Balkon, sowie ein Duschbad ergänzen das großzügige Platzangebot. Der sonnige Garten, eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Garagentor sowie zwei weitere Pkw-Stellplätze runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## Detalhes do equipamento

Ein absoluter "Preis-Leistungs-Sieger": Das freistehende Einfamilienhaus mit knapp 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde massiv im Jahr 1976 erbaut und verfügt über eine Vielzahl gehobener Ausstattungsdetails:

- \* Ruhige Wohnlage in bestem nachbarschaftlichen Umfeld
- \* Ca. 40 Autominuten von Innenstadt und Flughafen der Mainmetropole Frankfurt entfernt.
- \* massive Bauweise
- \* 8 Wohn-/Schlafräume insgesamt in Hauptwohneinheit und Einliegerwohnung
- \* Ca. 71 m<sup>2</sup> großer Wohn-/Essbereich mit Kamin und offener (Einbau-) Küche
- \* 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Einbauküchenzeile im Untergeschoss
- \* Imposantes Studiozimmer im Dachgeschoss
- \* Insgesamt drei Badezimmer
- \* Zwei sonnige Terrassen (jeweils in West- und Südausrichtung)
- \* großer Balkon
- \* VIESSMANN-Öl-Heizung aus dem Jahr 1998
- \* elektrische Markise
- \* Doppelgarage mit elektrischem Garagentor
- \* zwei Pkw-Stellplätze
- \* u. v. m.

Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Limeshain, entstanden auf einer von den Römern bis etwa 260 n. Chr. unterhaltenen Grenzanlage mit Kastellen und Beobachtungstürmen, bietet für jeden etwas. Den knapp 6.000 Einwohnern der drei Ortsteile Hainchen, Himbach und Rommelhausen stehen in unmittelbarer Nähe alle öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Schulen, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Die gute Anbindung an die Bundesautobahnen A 45 (direkter Anschluss) und an die A66 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Gießen, Hanau oder Frankfurt/Main und rundet die Attraktivität des Standortes ab.

Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 167.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número da propriedade: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31 Distrito de Main-Kinzig  
E-Mail: [main-kinzig-kreis@von-poll.com](mailto:main-kinzig-kreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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