Hahnstätten

Hahnstätten. Gepflegtes Zweifamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Wohnlage.

Objektnummer: 25189053



KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1092 m²

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Auf einen Blick

Objektnummer	25189053
Wohnfläche	ca. 172 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	355.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 104 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	130.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Die Immobilie





Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Die Immobilie





Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Die Immobilie



Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Ein erster Eindruck

Großzügiges Zweifamilienhaus einem großen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.092 m².

Die Immobilie wurde regelmäßig instand gehalten, zuletzt 2010 die Fassade und die Fenster modernisiert und befindet sich in einem gepflegtem Zustand – ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die ca. 172 m² Wohnfläche verteilen sich auf insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer. Vier Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Die beiden Duschbäder gewährleisten Komfort und Alltagstauglichkeit, insbesondere in Haushalten mit mehreren Personen. Auch im Alltag erhöhen die durchdachten Raumaufteilungen und großzügigen Fensterfronten den Wohnwert.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume und ein Duschbad, ideal für ein eigenen Bereich Kinder oder Home-Office.

Das Haus wurde 2010 modernisiert – die Fassade erhielt ein Wärmedämmverbundsystem, was die Energieeffizienz deutlich verbessert. Die dreifach verglasten Fenster aus dem gleichen Jahr tragen zusätzlich zum geringen Energieverbrauch sowie zu einem ruhigen Wohnambiente bei. Beheizt wird die Immobilie durch eine Gaszentralheizung, die 2005 eingebaut wurde; sie gewährleistet eine verlässliche und wirtschaftliche Versorgung.

Ein weiteres Highlight ist der weitläufige Gartenbereich, der viel Raum für Kinder zum Spielen, Anpflanzungen oder geselliges Beisammensein im Freien bietet. Zwei separate Garagen sorgen für bequeme Parkmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte. Die Ausstattung ist funktional und entspricht zeitgemäßen Bedürfnissen: Zwei ansprechend modernisierte Duschbäder, eine gute Grundausstattung sowie ausreichend Abstellmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Die Lage des Hauses ermöglicht eine ruhige Wohnsituation und eine gleichzeitig gute Anbindung an das städtische Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind innerhalb weniger Minuten gut erreichbar. Die Infrastruktur ist bestens ausgebaut und unterstützt einen komfortablen Alltag für alle Altersklassen.

Die Gesamtkomposition aus großzügigem Grundstück, modernisierter Bausubstanz

und funktionalen Ausstattungsmerkmalen bietet Käufern beste Voraussetzungen für einen unkomplizierten Einzug und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Alles zum Standort

Hahnstätten präsentiert sich als ruhiger, ländlich geprägter Wohnstandort im Rhein-Lahn-Kreis, der mit einem soliden Preisniveau, verlässlicher Nachfrage und einer angenehm überschaubaren Struktur überzeugt. Die Lage im weiteren Pendlerraum Limburg–Diez–Bad Camberg verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren und schafft damit ein Umfeld, das besonders für Eigennutzer und Familien attraktiv ist. Wer Wert auf gepflegte Bestände, ausreichend Platz und ein ausgewogenes Verhältnis von Lebensqualität und Alltagstauglichkeit legt, findet hier einen Standort mit beständiger Ausstrahlung.

Im Ort selbst zeigt sich ein familienfreundliches, gewachsenes Umfeld mit kurzer Distanz zu den wichtigsten Wegen des täglichen Lebens. Die Atmosphäre ist ruhig und vertraut, zugleich aber gut angebunden, sodass sich Schule, Einkäufe und Freizeit angenehm in den Alltag integrieren lassen. Gerade für Familien entsteht dadurch ein Umfeld, das Geborgenheit, Übersicht und praktische Nähe auf harmonische Weise verbindet.

Für den Familienalltag bietet die Umgebung eine erfreulich dichte Versorgung, mehrere Supermärkte, Bäcker etc. sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Auch die Bildungsangebote sind gut angebunden: Die Grundschule Hahnstätten, die GS Hahnstätten sowie die RS+ Hahnstätten und die Realschule plus im Aartal liegen in etwa 15 bis 16 Minuten zu Fuß entfernt; zudem sind mehrere Kindertagesstätten wie das Jugendzentrum Hahnstätten, die Evangelische Kindertagesstätte Pusteblume und die Kita Zwergenland in rund 11 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Für Bewegung und gemeinsame Zeit im Freien sorgen ein Park in etwa 3 Minuten zu Fuß, der Bolzplatz in rund 8 Minuten sowie weitere Grün- und Spielflächen in angenehmer Nähe.

Ergänzt wird das Umfeld durch eine gute medizinische Basis mit Aartalapotheke, Arztpraxen und Zahnarzt in jeweils rund 9 Minuten zu Fuß. Auch die Anbindung ist alltagstauglich: Die Bushaltestelle Alte Mälzerei liegt etwa 5 Minuten zu Fuß entfernt, der Bahnhof Hahnstätten in rund 3 Minuten. So entsteht ein Standort, der Familien im Alltag spürbar entlastet und zugleich ein ruhiges, verlässliches Wohnumfeld bietet.

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

Grabenstraße 46, 65549 Limburg
Tel.: +49 6431 - 288 14-0
E-Mail: limburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com