Hahnstätten

Spacious two-family house with a very nice garden in a quiet residential area.

Property ID: 25189053



PURCHASE PRICE: 355.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 172 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1092 m²

Property ID: 25189053 - 65623 Hahnstätten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25189053 - 65623 Hahnstätten

At a glance

Property ID	25189053
Living Space	ca. 172 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1963
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	355.000 EUR
House	Two-family house
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 104 m²
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	15.10.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	130.5 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25189053 - 65623 Hahnstätten

The property





Property ID: 25189053 - 65623 Hahnstätten

The property





Property ID: 25189053 - 65623 Hahnstätten

The property



Property ID: 25189053 - 65623 Hahnstätten

A first impression

This well-maintained two-family house, built in 1963, sits on a spacious plot of approximately 1,092 m² and offers about 172 m² of living space. The property has been regularly maintained, most recently undergoing a comprehensive modernization in 2010, and is in excellent condition – ideal for families, multi-generational living, or a combination of living and working. The approximately 172 m² of living space is distributed across six well-proportioned rooms. Four bedrooms offer versatile uses, such as offices, guest rooms, or children's rooms. The two bathrooms with showers ensure comfort and practicality, especially for multi-person households. The thoughtful room layout and generous windows also enhance the everyday living experience. The house was modernized in 2010 – the facade received an external thermal insulation composite system, significantly improving energy efficiency. The triple-glazed windows, also installed that year, further contribute to low energy consumption and a quiet living environment. The property is heated by a gas central heating system installed in 2005, ensuring a reliable and economical supply. Another highlight is the spacious garden, offering ample room for children to play, planting, or socializing outdoors. Two separate garages provide convenient parking and additional storage space for vehicles, bicycles, or garden equipment. The interior is functional and meets modern needs: two attractively modernized shower rooms, a good range of standard fixtures and fittings, and plenty of storage space complete the offering. The house's location provides a peaceful living environment while offering excellent access to urban life. Shops, schools, kindergartens, and public transportation are all within easy reach. The infrastructure is well-developed and supports a comfortable daily life for all age groups. The stylish exterior, combined with thoughtful modernization and ample space, makes this property particularly attractive for families or those seeking sustainable living space with development potential. Its flexible use – as a complete single-family home or as a two-family dwelling – allows for individual living arrangements. The overall combination of a spacious plot, modernized building structure, and functional features offers buyers ideal conditions for a smooth move-in and a wide range of design possibilities. We invite you to arrange a viewing appointment to experience the qualities of this house firsthand. We look forward to presenting the property to you in detail.

Property ID: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Details of amenities

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

Property ID: 25189053 - 65623 Hahnstätten

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, von der aus Sie bequem Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel erreichen können.
In wenigen Gehminuten erreichen Sie alle Geschäfte, Bäckereien, Banken, Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel.

Der ruhige und idyllische Ort Hahnstätten hat einen hohen Wohn- u. Erholungswert und liegt ideal zwischen Wiesbaden und Limburg. Limburg bietet einen ICE Anschluss nach Frankfurt/M, einen Regionalbahnhof, sowie einen direkten Anschluss zur Autobahn A3.

Die Fahrzeit nach Limburg beträgt ca. 15 Minuten, wo Sie direkten ICE Anschluss nach Frankfurt haben (17 min. Fahrzeit zum Flughafen). Hier finden Sie auch den direkten Zugang auf die Autobahn A3 (Anschlussstelle Limburg Süd).
Wiesbaden ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Property ID: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 130.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Lars Luscher

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com