Hahnstätten

Amplia casa de dos familias con muy bonito jardín en zona residencial tranquila.

Número de propiedad: 25189053



PRECIO DE COMPRA: 355.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 172 m^2 • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1092 m^2

Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

De un vistazo

Número de propiedad	25189053
Superficie habitable	ca. 172 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1963
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	355.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2010
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 104 m²
Características	Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	15.10.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	130.5 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

La propiedad





Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

La propiedad





Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

La propiedad



Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Una primera impresión

Esta casa bifamiliar, construida en 1963 y bien conservada, se asienta sobre una amplia parcela de aproximadamente 1092 m² y ofrece unos 172 m² de superficie habitable. La propiedad ha recibido un mantenimiento regular, siendo la última una modernización integral en 2010, y se encuentra en excelentes condiciones, ideal para familias, convivencia multigeneracional o una combinación de vivienda y trabajo. Los aproximadamente 172 m² de superficie habitable se distribuyen en seis estancias bien proporcionadas. Cuatro dormitorios ofrecen usos versátiles, como despachos, habitaciones de invitados o habitaciones infantiles. Los dos baños con ducha garantizan comodidad y practicidad, especialmente para hogares con varias personas. La cuidada distribución de las estancias y las amplias ventanas también mejoran la experiencia de vida diaria. La casa se modernizó en 2010: la fachada recibió un sistema de aislamiento térmico exterior compuesto, lo que mejoró significativamente la eficiencia energética. Las ventanas de triple acristalamiento, también instaladas ese año, contribuyen aún más a un bajo consumo energético y a un ambiente tranquilo. La propiedad cuenta con un sistema de calefacción central de gas instalado en 2005, lo que garantiza un suministro fiable y económico. Otro punto a destacar es el espacioso jardín, que ofrece amplio espacio para que los niños jueguen, planten plantas o socialicen al aire libre. Dos garajes independientes ofrecen un cómodo aparcamiento y espacio adicional para guardar vehículos, bicicletas o herramientas de jardinería. El interior es funcional y se adapta a las necesidades modernas: dos baños con ducha, una amplia gama de accesorios estándar y un amplio espacio de almacenamiento completan la oferta. La ubicación de la casa proporciona un entorno tranquilo y ofrece un excelente acceso a la vida urbana. Comercios, escuelas, guarderías y transporte público están a poca distancia. La infraestructura está bien desarrollada y facilita una vida diaria cómoda para todas las edades. El elegante exterior, combinado con una cuidada modernización y un amplio espacio, hace que esta propiedad sea especialmente atractiva para familias o quienes buscan un espacio habitable sostenible con potencial de desarrollo. Su uso flexible, como vivienda unifamiliar completa o como vivienda bifamiliar, permite la organización de viviendas individuales. La combinación de una parcela espaciosa, una estructura de construcción modernizada y características funcionales ofrece a los compradores las condiciones ideales para una mudanza sin complicaciones y una amplia gama de posibilidades de diseño. Le invitamos a concertar una visita para que conozca de primera mano las cualidades de esta casa. Estaremos encantados de presentarle la propiedad en detalle.

Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Lars Luscher

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com