Hahnstätten

Maison spacieuse de deux familles avec un très joli jardin dans un quartier résidentiel calme.

CODE DU BIEN: 25189053



PRIX D'ACHAT: 355.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1092 m^2

CODE DU BIEN: 25189053 - 65623 Hahnstätten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25189053 - 65623 Hahnstätten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25189053
Surface habitable	ca. 172 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1963
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	355.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 104 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	130.5 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 25189053 - 65623 Hahnstätten

La propriété





CODE DU BIEN: 25189053 - 65623 Hahnstätten

La propriété





CODE DU BIEN: 25189053 - 65623 Hahnstätten

La propriété



CODE DU BIEN: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Une première impression

Cette maison bifamiliale bien entretenue, construite en 1963, se situe sur un terrain spacieux d'environ 1 092 m² et offre une surface habitable d'environ 172 m². La propriété a été régulièrement entretenue et a récemment fait l'objet d'une rénovation complète en 2010. Elle est en excellent état et idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou pour une activité combinant logement et travail. La surface habitable d'environ 172 m² est répartie dans six pièces aux proportions harmonieuses. Quatre chambres offrent de multiples possibilités d'aménagement : bureaux, chambres d'amis ou chambres d'enfants. Les deux salles de bains avec douches garantissent confort et praticité, notamment pour les familles nombreuses. L'agencement bien pensé des pièces et les grandes fenêtres contribuent également au confort de vie au quotidien. La maison a été modernisée en 2010 : la façade a bénéficié d'une isolation thermique extérieure composite, améliorant considérablement son efficacité énergétique. Les fenêtres à triple vitrage, installées la même année, contribuent également à une faible consommation d'énergie et à un environnement calme. La propriété est chauffée par un système de chauffage central au gaz installé en 2005, garantissant un approvisionnement fiable et économique. Son vaste jardin offre un espace généreux pour les jeux d'enfants, le jardinage ou les moments de convivialité en plein air. Deux garages séparés offrent un stationnement pratique et un espace de rangement supplémentaire pour les véhicules, les vélos ou le matériel de jardinage. L'intérieur est fonctionnel et répond aux besoins modernes : deux salles de douche rénovées avec goût, une gamme complète d'équipements et de finitions standard, ainsi que de nombreux espaces de rangement complètent l'ensemble. L'emplacement de la maison offre un cadre de vie paisible tout en bénéficiant d'un accès facile à la vie urbaine. Commerces, écoles, crèches et transports en commun sont à proximité immédiate. L'infrastructure est bien développée et assure un quotidien confortable pour tous les âges. L'extérieur élégant, associé à une rénovation soignée et à de beaux volumes, rend cette propriété particulièrement attractive pour les familles ou les personnes recherchant un espace de vie durable avec un potentiel d'aménagement. Sa flexibilité d'utilisation – en maison individuelle ou en maison bifamiliale – permet des aménagements personnalisés. L'alliance d'un terrain spacieux, d'une structure moderne et d'aménagements fonctionnels offre aux acquéreurs des conditions idéales pour une installation rapide et une grande liberté d'aménagement. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les atouts de cette maison. Nous serons ravis de vous la présenter en détail.

CODE DU BIEN: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Lars Luscher

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com