Hahnstätten

Spaziosa casa bifamiliare con un bellissimo giardino in una tranquilla zona residenziale.

Codice oggetto: 25189053



PREZZO D'ACQUISTO: 355.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1092 m²

Codice oggetto: 25189053 - 65623 Hahnstätten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25189053 - 65623 Hahnstätten

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25189053
Superficie netta	ca. 172 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	355.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 104 m²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	15.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	130.5 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 25189053 - 65623 Hahnstätten

La proprietà





Codice oggetto: 25189053 - 65623 Hahnstätten

La proprietà





Codice oggetto: 25189053 - 65623 Hahnstätten

La proprietà



Codice oggetto: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1963, sorge su un ampio terreno di circa 1.092 m² e offre circa 172 m² di superficie abitabile. L'immobile è stato oggetto di regolare manutenzione, con un recente ammodernamento completo nel 2010, ed è in ottime condizioni: ideale per famiglie, convivenze multigenerazionali o per una combinazione di vita quotidiana e lavorativa. I circa 172 m² di superficie abitabile sono distribuiti in sei stanze ben proporzionate. Quattro camere da letto offrono usi versatili, come uffici, camere per gli ospiti o camerette per bambini. I due bagni con doccia garantiscono comfort e praticità, soprattutto per le famiglie numerose. L'attenta distribuzione degli spazi e le ampie finestre migliorano ulteriormente l'esperienza abitativa quotidiana. La casa è stata ammodernata nel 2010: la facciata è stata dotata di un sistema composito di isolamento termico esterno, migliorando significativamente l'efficienza energetica. Le finestre con tripli vetri, installate anch'esse nello stesso anno, contribuiscono ulteriormente a ridurre i consumi energetici e a creare un ambiente abitativo silenzioso. L'immobile è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas installato nel 2005, che garantisce un approvvigionamento affidabile ed economico. Un altro punto di forza è l'ampio giardino, che offre ampio spazio per far giocare i bambini, coltivare piante o socializzare all'aperto. Due garage separati offrono un comodo parcheggio e ulteriore spazio per riporre veicoli, biciclette o attrezzature da giardino. Gli interni sono funzionali e soddisfano le esigenze moderne: due bagni con doccia elegantemente ristrutturati, una buona gamma di accessori standard e ampi spazi di stoccaggio completano l'offerta. La posizione della casa offre un ambiente abitativo tranquillo, offrendo al contempo un ottimo accesso alla vita urbana. Negozi, scuole, asili e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. L'infrastruttura è ben sviluppata e consente una vita quotidiana confortevole per tutte le fasce d'età. L'esterno elegante, combinato con una modernizzazione ponderata e ampi spazi, rende questa proprietà particolarmente attraente per le famiglie o per coloro che cercano uno spazio abitativo sostenibile con potenziale di sviluppo. La sua flessibilità d'uso – come casa unifamiliare completa o come abitazione bifamiliare – consente soluzioni abitative personalizzate. La combinazione di un ampio terreno, una struttura edilizia modernizzata e caratteristiche funzionali offre agli acquirenti le condizioni ideali per un trasloco senza intoppi e un'ampia gamma di possibilità di progettazione. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionare la casa e a constatare di persona le qualità di questa proprietà. Non vediamo l'ora di presentarvi l'immobile in dettaglio.

Codice oggetto: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25189053 - 65623 Hahnstätten

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Lars Luscher

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com