Heidenrod / Laufenselden

Einfamilienhaus mit großem Potenzial zur individuellen Gestaltung

Objektnummer: 26108007



KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 360 m²

Objektnummer: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

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

Objektnummer: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Auf einen Blick

Objektnummer	26108007
Wohnfläche	ca. 107 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	165.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1985
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.04.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	660 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Die Immobilie





Objektnummer: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Die Immobilie





Objektnummer: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Die Immobilie





Objektnummer: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Die Immobilie





Objektnummer: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Die Immobilie





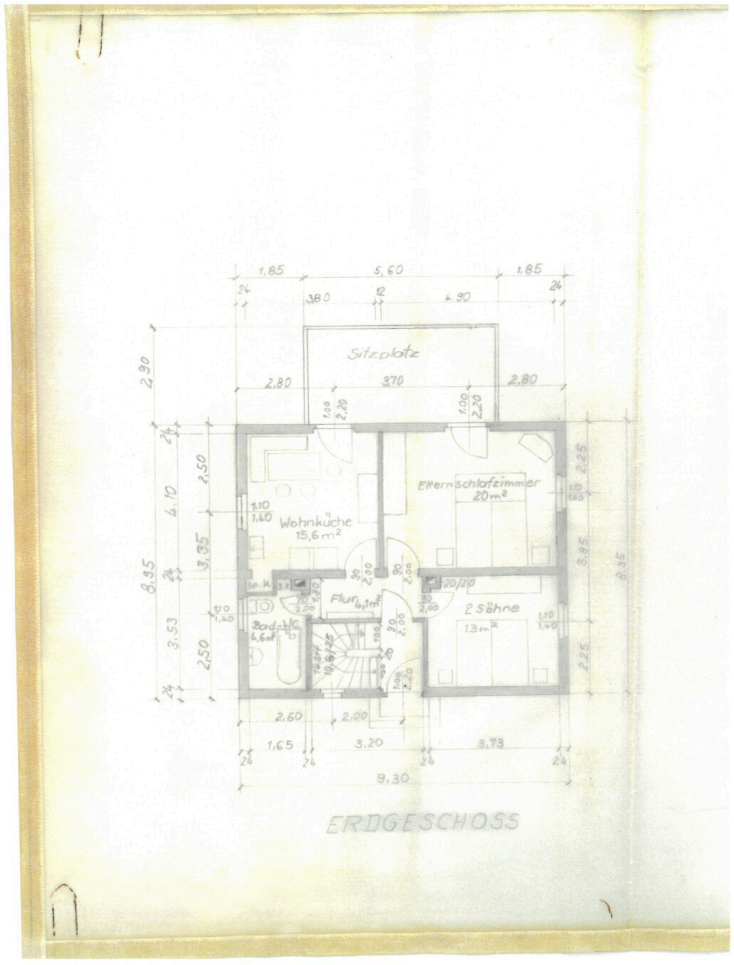
Objektnummer: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

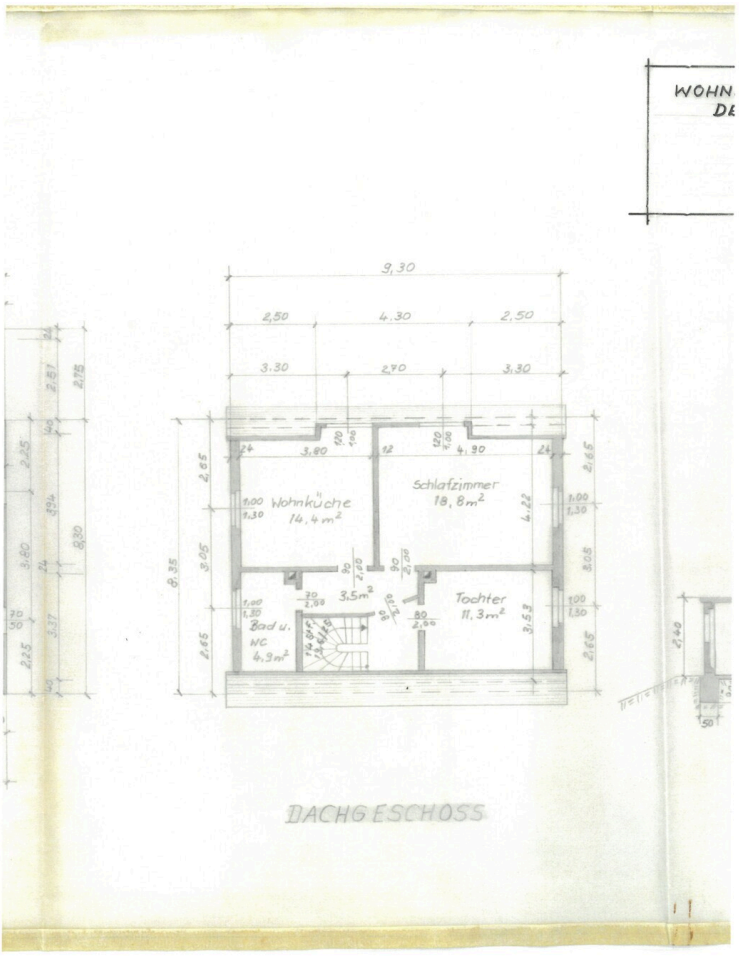
Die Immobilie

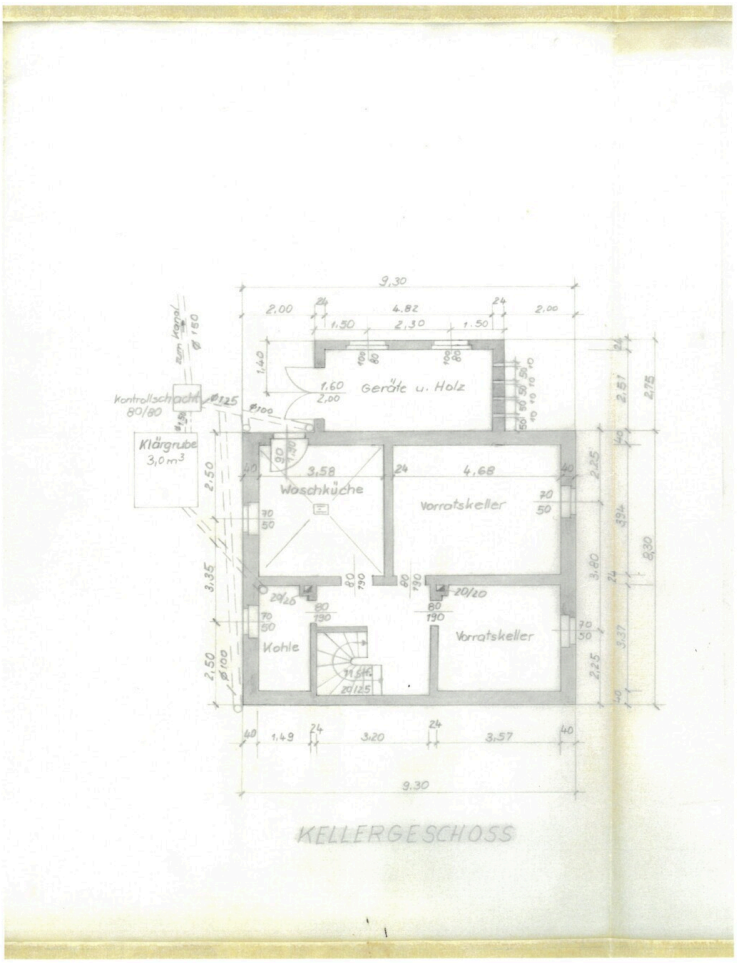


Objektnummer: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Grundrisse




WOHN
DE
9,30
2,50
4,30
2,50
3,30
2,70
3,30
3,80
4,90
Wohnküche
14,4m²
Schlafzimmer
18,8m²
3,5m²
Tochter
11,3m²
Bad u.
WC
4,9m²
DACHGESCHOSS



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Ein erster Eindruck

Ideal für Handwerker: Einfamilienhaus in Heidenrod.
Diese sanierungsbedürftige Immobilie aus dem Jahr 1958 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 104 m² vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.
Das Grundstück hat eine Größe von ca. 700m².
Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Die Raumaufteilung ist praktisch gestaltet, so dass jeder Raum optimale Nutzung erfahren kann. Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne ist vorhanden,
Hervorzuheben sind die zusätzlichen Ausstattungsmerkmale des Hauses wie ein großzügiger Balkon, 2 attraktive Einbauküchen und ein Kamin.
Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölheizung, was einen Umbau auf eine modernere Heiztechnik in Betracht ziehen lässt. Die Ausstattung der Immobilie ist als einfach zu bezeichnen, bietet aber die Möglichkeit, nach individuellen Vorstellungen in ein gemütliches Zuhause zu verwandeln.

Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie.
Das Grundstück eröffnet viele Möglichkeiten, sich im Freien zu betätigen, sei es beim Gärtnern, Spielen oder Entspannen. Die Lage in einem ruhigen Wohngebiet gewährleistet eine angenehme Wohnatmosphäre, die sich durch wenig Verkehr und eine familienfreundliche Umgebung auszeichnet.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung, die Flexibilität und Mobilität ermöglicht.

Trotz des Sanierungsbedarfs bietet dieses Einfamilienhaus eine solide Basis für kreative Ideen und gestalterische Visionen.
Für eine Besichtigung oder weitere Informationen steht Ihnen unser Team gern zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese interessante Immobilie kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten zu machen, die Ihnen dieses Haus bietet.

Objektnummer: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Ausstattung und Details

- Kunststofffenster 2 -fach verglast
- Laminatböden
- 2 Einbauküchen mit Elektrogeräten
- Kamin
- Balkon
- Garage
- Heizungsanlage 1985
- Garten

Objektnummer: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Alles zum Standort

Heidenrod mit dem idyllischen Ortsteil Laufenselden verkörpert eine ruhige, grüne Umgebung und bietet Familien ein sicheres und behagliches Lebensumfeld, das durch die Nähe zu den Metropolregionen Frankfurt und Wiesbaden sowie eine hervorragende Autobahnanbindung ideal für Pendler und berufstätige Eltern ist.

Laufenselden besticht durch seinen dörflichen Charme und eine enge Gemeinschaft, die Familien ein vertrauensvolles Miteinander ermöglicht. Hier finden Kinder sichere Rückzugsorte zum Spielen und Entdecken, während Eltern die Ruhe und Privatsphäre eines naturnahen Wohnens genießen.

Für Familien besonders wertvoll sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe: Eine Grundschule, sowie der Kindergarten sind in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine liebevolle und qualifizierte Betreuung der Jüngsten. Die weiterführende Aartalschule liegt ebenfalls gut angebunden in rund 50 Minuten Entfernung.
Gesundheitliche Versorgung, Freizeit und Erholung kommen in Laufenselden nicht zu kurz: Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Für entspannte Familienausflüge laden die nahegelegenen Parks und Grünflächen zum Verweilen und Entdecken ein. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und runden das Angebot ab.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Objektnummer: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

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: 26108007 - 65321 Heidenrod / Laufenselden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein
Tel.: +49 6128 – 74 06 144
E-Mail: taunusstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com