Hadamar

Repräsentative Villa in ruhiger Bestlage Nähe Limburg - Hadamar

Objektnummer: 26189042



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 274 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 803 m²

Objektnummer: 26189042 - 65589 Hadamar

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

Objektnummer: 26189042 - 65589 Hadamar

Auf einen Blick

Objektnummer	26189042
Wohnfläche	ca. 274 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 115 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26189042 - 65589 Hadamar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26189042 - 65589 Hadamar

Ein erster Eindruck

Großzügigkeit ohne laute Geste prägt dieses 2017 errichtete Einfamilienhaus: rund 274 Quadratmeter Wohnfläche, acht Zimmer und ein ca. 803 Quadratmeter großes Grundstück verbinden sich zu einem Haus, das repräsentativ auftritt und zugleich erstaunlich selbstverständlich wirkt. Die neuwertige Anmutung beginnt bereits bei der soliden Massivbauweise, dem hochwertigen Tonziegel-Dach und der gepflegten Außenanlage. Alles ist auf Beständigkeit, Komfort und eine ruhige Eleganz ausgelegt, von der Luft-Wasser-Wärmepumpe über die kontrollierte Wohnraumbelüftung bis zur Fußbodenheizung in allen drei Geschossen.

Zur Gartenseite öffnet sich das Haus mit großen Glasflächen, davor liegt eine breite Terrasse, die direkt in die grüne Rasenfläche übergeht. Der Wohnbereich empfängt mit warmem Dielenboden, weichen Stoffen, hellen Vorhängen und einem weiten Blick hinaus ins Grün. Die hellen Räume profitieren von 3fach verglasten Fenstern und elektrischen Rollläden, die Komfort und Ruhe in den Alltag bringen. Abgehängte Decken mit Schattenfuge geben den Zimmern eine präzise, hochwertige Kontur, ohne kühl zu wirken. Im offenen Wohn- und Essbereich entsteht ein schöner Rhythmus aus Loungezone, Esstisch und Gartenzugang, großzügig, aber nicht distanziert.

Die Küche ist individuell geplant und fügt sich in den gehobenen Anspruch des Hauses ein. Über dem langen Holztisch setzen warme Pendelleuchten einen wohnlichen Akzent, während der Essplatz angenehm nah am offenen Wohnbereich bleibt. Hier hat das Haus seine lebendige Mitte: ein Platz für lange Abende, für Gespräche, für Alltag mit Stil. Gleichzeitig bleibt die Architektur angenehm klar. Acht Zimmer eröffnen eine souveräne Breite, fünf Schlafzimmer schaffen Rückzug an mehreren Stellen des Hauses, und drei Bäder sorgen dafür, dass Komfort nicht auf wenige Räume beschränkt bleibt. Hochwertige Dielen- und Fliesenböden ziehen sich durch das Haus und unterstreichen den gepflegten, modernen Charakter.

Auch technisch ist das Anwesen konsequent auf der Höhe seiner Zeit. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe, die kontrollierte Wohnraumbelüftung und die durchgängige Fußbodenheizung bilden ein komfortables Zusammenspiel, das man weniger sieht als spürt. Die Doppelgarage ergänzt den Alltag mit geschütztem Platz für Fahrzeuge und mehr. Draußen rahmt die hochwertig gestaltete Außenanlage das Haus auf ruhige Weise ein. Die helle Fassade, das rote Ziegeldach und die großzügige Terrasse geben dem Anwesen einen mediterran anmutenden, zugleich sehr gepflegten Auftritt. So entsteht ein Haus, das Größe, Wärme und technische Qualität in eine bemerkenswert stimmige Balance bringt.

Objektnummer: 26189042 - 65589 Hadamar

Ausstattung und Details

- Massivbauweise (Rohbau Fa. WETON)
- hochwertige Tonziegel-Dacheindeckung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Fußbodenheizung in allen drei Geschossen
- 3fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- abgehangene Decken mit Schattenfuge
- hochwertige Dielen- und Fliesenböden
- 3 Bäder
- individuelle Traumküche
- hochwertig gestaltete Außenanlage
- Doppelgarage

Objektnummer: 26189042 - 65589 Hadamar

Alles zum Standort

Hadamar besticht als charmante, kleinstädtische Wohnidylle mit rund 13.000 Einwohnern und einer ausgewogenen, überwiegend mittelständischen Bevölkerung. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile Infrastruktur, insbesondere in den Bereichen Bildung, Gesundheitsversorgung und Verkehrsanbindung, und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein sicheres und familienfreundliches Leben. Die Nähe zu Limburg und die gute Einbindung in den regionalen öffentlichen Nahverkehr ermöglichen komfortable Pendelwege, während die niedrige Kriminalitätsrate ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt. Kommunale Investitionen in nachhaltige Modernisierungen und eine attraktive Grüninfrastruktur unterstreichen die hohe Lebensqualität und schaffen ein zukunftsorientiertes Umfeld für Familien.

In Hadamar finden Familien ein harmonisches Umfeld, das durch zahlreiche Bildungseinrichtungen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die Grundschulen wie die Grundschule am Elbbach und die Grundschule Niederhadamar sind in nur etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch nahegelegene Kindergärten wie St. Ursula, die in rund zwölf Minuten erreichbar sind. Für weiterführende Bildung sorgen die Fürst-Johann-Ludwig-Schule sowie die Erlenbachschule, die in angenehmer Gehweite liegen. Diese exzellente Bildungslandschaft schafft eine vertrauensvolle Basis für die Entwicklung der Kinder.

Auch in puncto Gesundheit ist Hadamar bestens aufgestellt: Apotheken wie die Linden-Apotheke sind in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar, während das Vitos Klinikzentrum und das St. Anna Gesundheitszentrum in rund einer halben Stunde erreichbar sind – ideal für eine umfassende medizinische Versorgung. Für aktive Familien bietet die Umgebung zahlreiche Sportmöglichkeiten und Spielplätze, etwa der nahegelegene Sportplatz in sieben Minuten Gehweite oder die idyllischen Parkanlagen wie „Die Horst“, die zum gemeinsamen Verweilen und Spielen einladen. Kulinarisch verwöhnt werden Familien in gemütlichen Restaurants wie dem Restaurant Saloniki, das nur fünf Minuten zu Fuß entfernt liegt, oder dem Gasthaus „Bei Heidi“ in acht Minuten Entfernung.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das familienfreundliche Gesamtbild ab: Der Bahnhof Niederhadamar ist in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die nahegelegenen Bushaltestellen, die eine schnelle und unkomplizierte Mobilität gewährleisten. So verbinden sich in Hadamar Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft zu einem idealen Lebensraum, der Familien ein behütetes und erfülltes Zuhause bietet. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26189042 - 65589 Hadamar

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: 26189042 - 65589 Hadamar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com