Runkel

Gepflegtes Einfamilienhaus mit schön angelegtem Garten und separater Einliegerwohnung.

Objektnummer: 26189043



KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 677 m²

Objektnummer: 26189043 - 65594 Runkel

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

Objektnummer: 26189043 - 65594 Runkel

Auf einen Blick

Objektnummer	26189043
Wohnfläche	ca. 202 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	389.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 77 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26189043 - 65594 Runkel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	143.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26189043 - 65594 Runkel

Ein erster Eindruck

In einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern steht dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 auf einem ca. 677 Quadratmeter großen Grundstück. Insgesamt 5 Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die Familie. Drei Zimmer plus ein Zimmer im EG sind perfekt für vier Personen und Home-Office. um zu überzeugen. Die große Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und gibt dem Haus eine großzügige, sommerliche Seite.

Im Inneren zeigt sich ein gepflegtes Zuhause mit warmer Wohlfühlatmosphäre. Das große, neuwertige Badezimmer, ein Gäste-WC (ca. 2015 erneuert) vervollständigen dein Eindruck eines gepflegten Hauses, das mit seinen Bewohnern gelebt hat und dabei sichtbar gut in Ordnung gehalten wurde.

Ein weiterer Pluspunkt liegt in der separaten Einliegerwohnung. Sie verfügt über einen eigenen Eingang und eine eigene Terrasse, wodurch ein Bereich entsteht, der eigenständig funktioniert und zugleich zum Haus gehört. Ob als Rückzugsort, Arbeitsbereich, Platz für längere Besuche oder als unabhängiger Wohnbereich im Alltag, die Trennung ist hier nicht nur theoretisch, sondern im täglichen Gebrauch nachvollziehbar.

Auch technisch ist das Haus in wesentlichen Punkten gepflegt weiterentwickelt worden. Die Gas-Zentralheizung wurde 2016 erneuert, die Klimatisierung mit Splitgeräten stammt ca. aus dem Jahr 2020. Eine Entkalkungsanlage von BWT, ca. 2021 installiert, ergänzt die Ausstattung ebenso wie eine Zisterne mit 5.000 Litern Fassungsvermögen. Diese Details erzählen von einem Haus, in dem nicht nur gewohnt, sondern auch mitgedacht wurde. Es verbindet solide Substanz mit praktischen Erneuerungen und einem Grundgefühl von Verlässlichkeit.

Objektnummer: 26189043 - 65594 Runkel

Ausstattung und Details

- EFH mit 5 Zimmer und großer Terrasse
- Gäste-WC ca. 2015 erneuert
- sep. Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und Terrasse
- Doppelgarage im KG
- Gas-Zentralheizung erneuert 2016
- Klimatisierung mit Splitgeräten, ca. 2020
- Entkalkungsanlage von BWT aus: ca. 2021
- Zisterne 5000 Liter

Objektnummer: 26189043 - 65594 Runkel

Alles zum Standort

Sie erreichen den Stadtteil von Runkel über die Bundesstraße B 49. Die nahegelegenen Städte Limburg und Weilburg sind nur 15 Minuten entfernt.

Einen Kindergarten finden Sie direkt vor Ort. Grundschule, weiterführende Schulen, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in den angrenzenden Nachbarorten wie Runkel und Villmar zu erreichen.

Runkel, die Stadt der Burgen und Schlösser liegt besonders günstig als Ausgangspunkt in die schönsten Ausflugsgebiete des Westerwaldes, des Taunus und entlang der Lahn. Sie verfügt über hervorragende Verkehrsanbindungen wie die BAB. 3, die B. 49 und den ICE Haltepunkt zum Flughafen Frankfurt/Main und in die größeren Städte Frankfurt und Wiesbaden des Rhein/Main/Gebietes. Kindergarten, Kindertagesstätte und alle Schulformen werden in unmittelbarer Nähe angeboten. Einkaufsmöglichkeiten , Banken, Ärzte und Apotheke sind ebenfalls vor Ort. Außerdem ist die Stadt an den ÖPNV angebunden. Also könnte man auch gerne mal vom Auto auf Bus oder Bahn umsteigen.
Runkel bietet ein großes Freizeitangebot, das von den ausgesprochen aktiven Vereinen im kulturellen und sportlichen Bereich wesentlich getragen wird.

Objektnummer: 26189043 - 65594 Runkel

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: 26189043 - 65594 Runkel

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