Hünfelden / Kirberg

Herrliche Dachgeschosswohnung mit Ausblick - Nähe Limburg

Objektnummer: 26189048



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26189048 - 65597 Hünfelden / Kirberg

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

Objektnummer: 26189048 - 65597 Hünfelden / Kirberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26189048
Wohnfläche	ca. 132 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26189048 - 65597 Hünfelden / Kirberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	83.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.10.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26189048 - 65597 Hünfelden / Kirberg

Die Immobilie

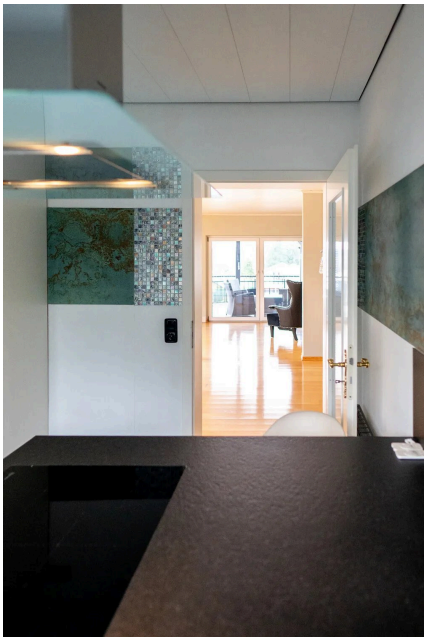




Objektnummer: 26189048 - 65597 Hünfelden / Kirberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26189048 - 65597 Hünfelden / Kirberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26189048 - 65597 Hünfelden / Kirberg

Die Immobilie

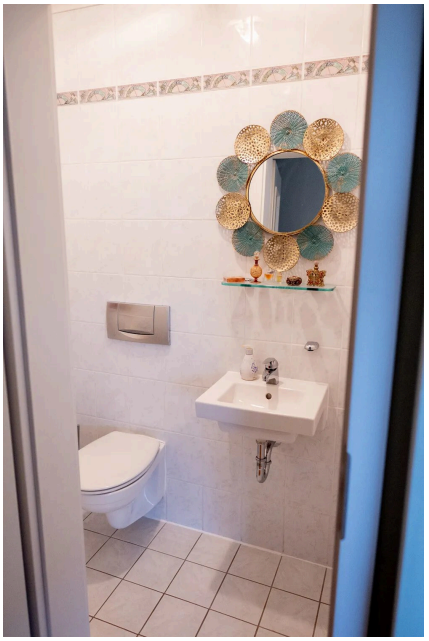




Objektnummer: 26189048 - 65597 Hünfelden / Kirberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26189048 - 65597 Hünfelden / Kirberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

www.von-poll.com



Objektnummer: 26189048 - 65597 Hünfelden / Kirberg

Ein erster Eindruck

Im obersten Stockwerk dieses gut instand gehaltenen Hauses aus dem Jahr 1999 erstreckt sich auf rund 132 Quadratmetern ein Wohnambiente, das durch großzügige und ruhige Elemente besticht.

Beim Betreten der Wohnung empfängt einen sanftes Licht, das die geräumige Diele beleuchtet, von der aus die einzelnen Zimmer auf angenehme Weise zugänglich sind. Die klare Aufteilung lässt jedem Raum seinen eigenen Raum zur Entfaltung und schafft eine Atmosphäre, die sofort einladend und entspannend wirkt.

Das Wohnzimmer bildet mit seiner offenen Gestaltung den zentralen Raum. Hier finden sowohl gesellige Abende als auch ruhige Morgenmomente ihren Platz. Die angrenzende Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt dazu ein, den Tag mit einem Kaffee im Freien zu beginnen oder den Abend entspannt ausklingen zu lassen.

Zwei Schlafzimmer bieten ruhige Rückzugsorte, die durch angenehme Stille und harmonisches Licht bestechen.

Das Badezimmer ist großzügig gestaltet, mit klaren Linien und hochwertigen Armaturen. Die Zentralheizung sorgt stets für wohlige Wärme. Die gesamte Wohnung strahlt Stabilität und Solidität aus.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 26189048 - 65597 Hünfelden / Kirberg

Ausstattung und Details

- viel Platz, gepflegter Zustand
- helle Räumlichkeiten
- moderne Aufteilung
- großzügiger komplett überdachter Balkon
- zwei Stellplätze

Objektnummer: 26189048 - 65597 Hünfelden / Kirberg

Alles zum Standort

Hünfelden besticht durch die Nähe zu Limburg und durch seine ruhige und naturnahe Wohnlage. Mit einer überschaubaren Einwohnerzahl und einer altersmäßig überwiegend erwerbstätigen Bevölkerung vereint die Gemeinde ein Gefühl von Gemeinschaft mit einer entspannten Lebensqualität. Die geringe Bevölkerungsdichte sorgt für viel Freiraum und eine behagliche Atmosphäre, die gerade für Familien mit Kindern ideal ist.

Die Umgebung von Hünfelden präsentiert sich als ein Ort, an dem Sicherheit und Geborgenheit selbstverständlich sind. Die ländliche Idylle lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein und schafft Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft, die durch zahlreiche lokale Angebote bereichert wird.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ausgezeichnete Bildungseinrichtungen, die den Bedürfnissen von Familien gerecht werden: Kindertagesstätten sind bereits in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen in Dauborn in rund 22 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Apotheken, wie die in Kirberg, die in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie durch Zahnärzte und Ärzte in der näheren Umgebung bestens gewährleistet. Für die tägliche Versorgung bieten Supermärkte wie Penny und REWE, die in sieben bis neun Minuten zu Fuß erreichbar sind, eine komfortable Einkaufsmöglichkeit.

Freizeit und Erholung kommen in Hünfelden ebenfalls nicht zu kurz: Der Park an der alten Burgmauer lädt zu entspannten Spaziergängen ein und ist nur vier Minuten zu Fuß entfernt. Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten Kindern vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und zum Spielen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in nur drei Minuten Fußweg, ermöglicht eine flexible Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus naturnaher Ruhe, umfassender Infrastruktur und einer starken Gemeinschaft macht Hünfelden zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26189048 - 65597 Hünfelden / Kirberg

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.

Objektnummer: 26189048 - 65597 Hünfelden / Kirberg

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