Hünstetten / Beuerbach

Großzügiges Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, viel Platz und Potenzial

Objektnummer: 26192049



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280.51 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 687 m²

Objektnummer: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

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

Objektnummer: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26192049
Wohnfläche	ca. 280.51 m²
Zimmer	9
Badezimmer	2
Baujahr	1979

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	79.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.10.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

Die Immobilie





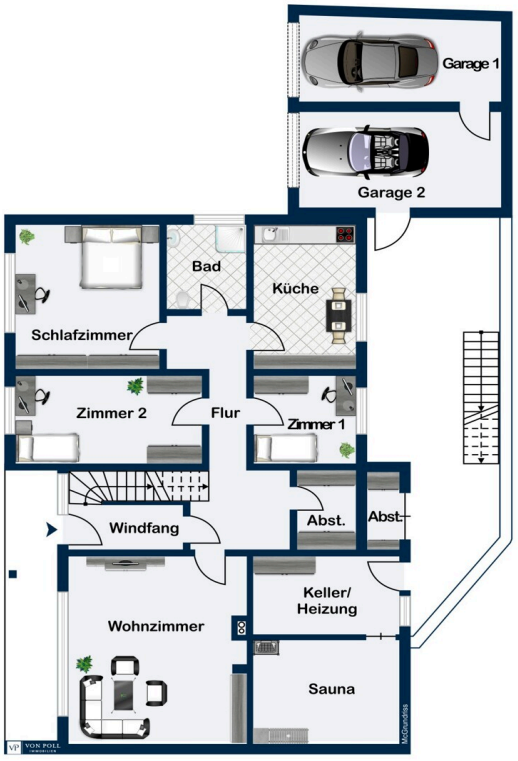
Objektnummer: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

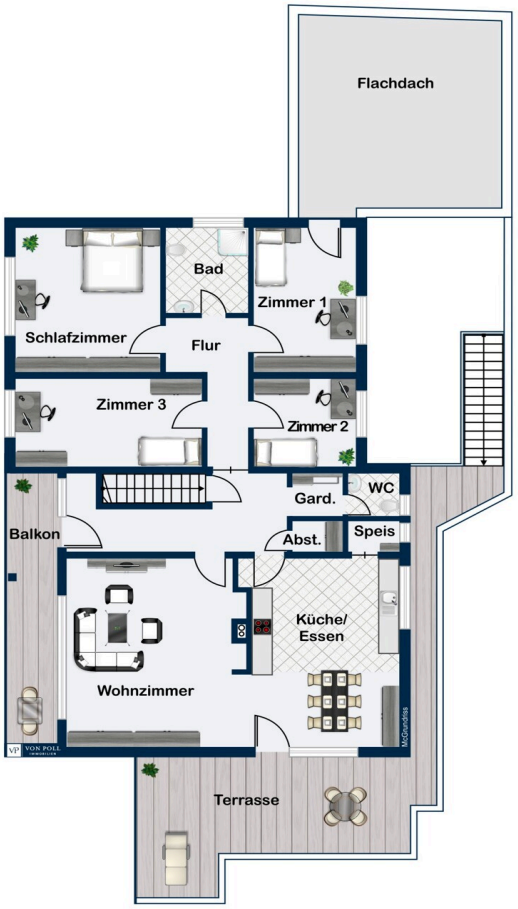
Die Immobilie



Objektnummer: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

Grundrisse





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: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 bietet mit rund 280 m² Wohnfläche und einem 687 m² großen Grundstück außergewöhnlich viel Platz. Die großzügige Aufteilung über zwei Etagen eröffnet verschiedene Möglichkeiten und macht das Haus sowohl für Familien mit viel Platzbedarf als auch für Käufer interessant, die Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten.

Die Wohnfläche verteilt sich auf ca. 119,71 m² im Erdgeschoss und ca. 160,81 m² im Obergeschoss.

Das Erdgeschoss verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie drei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Dieser Bereich ist derzeit vermietet und bietet somit bereits bestehende Mieteinnahmen.

Das Obergeschoss wird frei übergeben und bietet mit ca. 160,81 m² besonders viel Raum. Mittelpunkt dieser Etage ist das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, das direkt an den offenen Ess- und Küchenbereich angrenzt. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse und in den Garten. Vier weitere Zimmer, ein Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot. Ein zusätzlicher Balkon bietet einen weiteren Platz im Freien.

Auch das Grundstück hat einiges zu bieten. Der Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während zwei Garagen ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bieten. Eine Gartenhütte ergänzt den Außenbereich.

Am Haus wurden über die Jahre bereits verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten vorgenommen. Dazu gehören unter anderem die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2003, der Austausch sämtlicher Fenster und der Haustür im Jahr 2010 sowie weitere Arbeiten an Böden, Innenräumen und Garagen in den darauffolgenden Jahren. Auch 2023 und 2024 wurden nochmals verschiedene Maßnahmen umgesetzt.

Ein Haus mit viel Platz und interessanten Möglichkeiten: Die bereits vermietete Erdgeschossebene sorgt für laufende Mieteinnahmen, während das großzügige Obergeschoss zur freien Verfügung steht. Eine interessante Gelegenheit für alle, die ein geräumiges Zuhause suchen und gleichzeitig von einer bestehenden Vermietung profitieren möchten.

Objektnummer: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

Ausstattung und Details

Massivbauweise mit 8 cm Wärmedämmverbundsystem
Gasheizung (erneuert 2003)
Kunststofffenster und Haustür (erneuert 2010)
Zwei Einbauküchen inklusive Elektrogeräten
Kamin im Obergeschoss
Zwei Tageslichtbäder mit Badewanne und Dusche
Zusätzliches Gäste-WC im Obergeschoss
Sauna mit separater Dusche
Bodenbeläge: Parkett, Vinyl und Fliesen
Terrasse mit Zugang zum Garten
Balkon im Obergeschoss
Zwei Garagen und zwei Stellplätze
Gartenhütte
Teilunterkellert mit zusätzlichen Abstell- und Nutzräumen
Glasfaseranschluss in beiden Wohneinheiten
Satellitenanschluss vorhanden
Fliegengitter/Insektenschutz an den Fenstern
Sichtschutz an der Terrasse im Erdgeschoss

Objektnummer: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in Hünstetten-Beuerbach, einem ruhigen und beliebten Ortsteil der Gemeinde Hünstetten. Beuerbach zeichnet sich durch seinen angenehmen dörflichen Charakter, eine freundliche Nachbarschaft und die schöne Lage inmitten der Natur aus. Wer das ruhige Wohnen abseits des städtischen Trubels schätzt, sich gleichzeitig aber eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte wünscht, findet hier einen passenden Wohnstandort.

Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort. Weitere Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken sind in den benachbarten Ortsteilen sowie in den umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. So lässt sich der Alltag gut organisieren, ohne auf die Vorzüge des Wohnens im Grünen verzichten zu müssen.

Auch verkehrstechnisch ist der Ort gut angebunden. Über die B417 und die nahegelegene Autobahn A3 bestehen gute Verbindungen in Richtung Limburg, Wiesbaden und Frankfurt. Damit ist Beuerbach auch für Berufspendler ein interessanter Wohnort. Ergänzt wird das Angebot durch die örtliche Busanbindung.

Die Umgebung bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Ob ein Spaziergang durch die umliegende Landschaft, eine Fahrradtour oder einfach etwas Zeit an der frischen Luft – die Möglichkeiten beginnen praktisch vor der Haustür. Auch der Beuerbacher See ist ein beliebtes Ziel für eine kleine Auszeit im Alltag.

Insgesamt bietet Hünstetten-Beuerbach eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und einer guten Anbindung an die Region. Ein Standort für alle, die das Leben in einer überschaubaren Gemeinde zu schätzen wissen und dennoch die Nähe zu den Städten des Rhein-Main-Gebiets nicht missen möchten.

Objektnummer: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

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: 26192049 - 65510 Hünstetten / Beuerbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein
Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0
E-Mail: idstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com