

Hünfelden / Dauborn

# Wunderschönes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und traumhaftem großen Garten - Hünfelden Dauborn

CODE DU BIEN: 25189035



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 265 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.048 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25189035
Surface habitable	ca. 265 m <sup>2</sup>
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1979
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 65 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

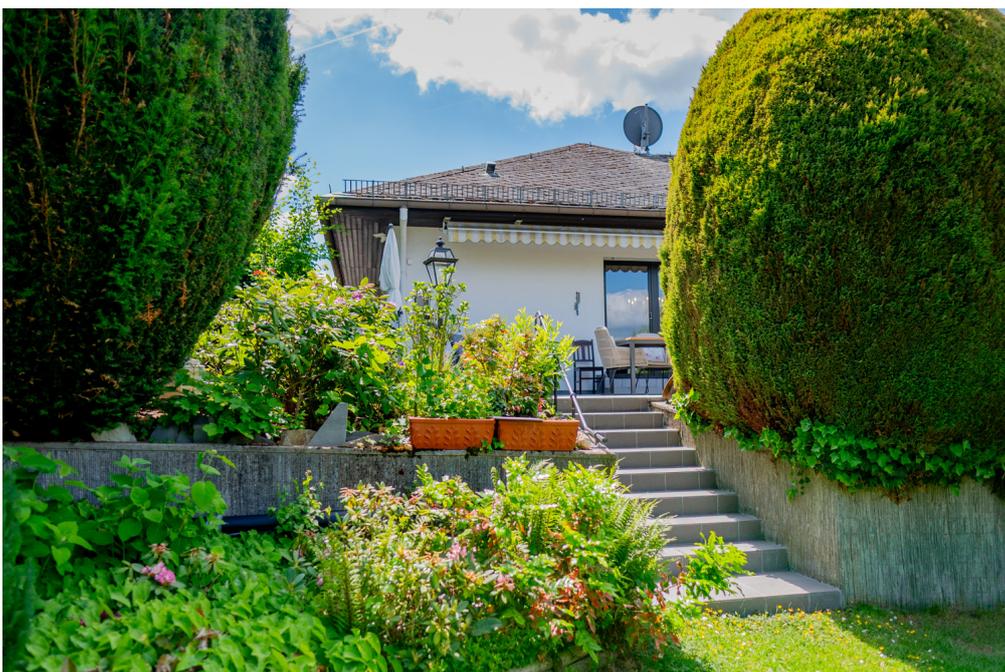
CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



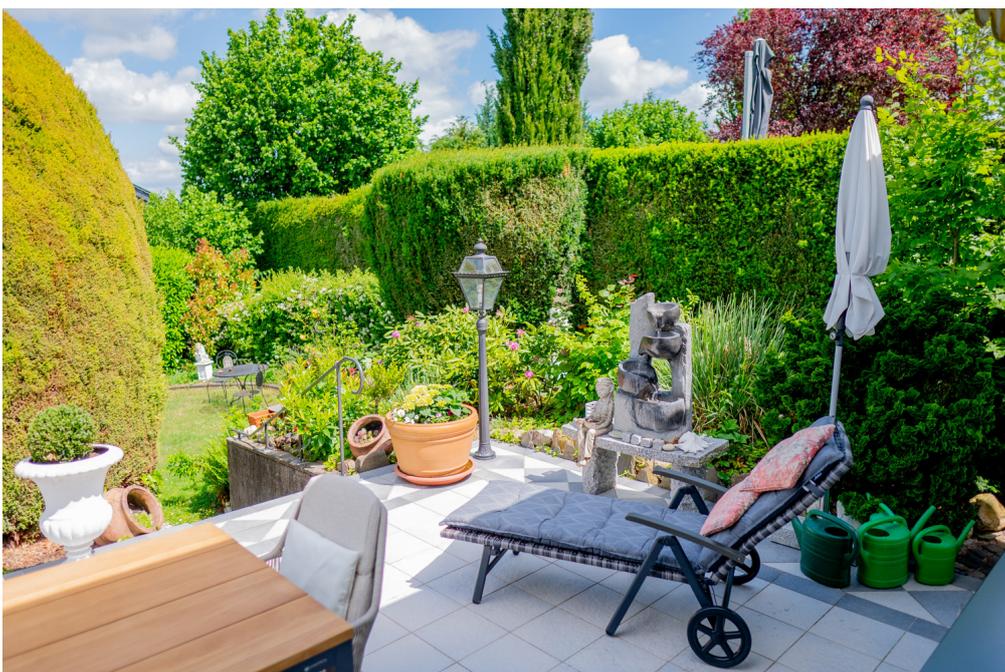
CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété

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](http://www.von-poll.com)



**CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn**

## Une première impression

Dieses geräumige und freistehende Familienhaus mit separater Einliegerwohnung, empfängt seine Besucher über das großzügige Entree, das direkt in den hellen und freundlichen Wohn-/Essbereich führt. Die großflächigen, bodentiefen Fensterelemente lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick auf den geschützten und liebevoll angelegten Sonnengarten frei.

Das Haus überzeugt durch seine weitläufige und hochwertige ausgestattete Wohn- und Nutzflächen. Das Dachgeschoss bietet Ihnen weiteres Ausbaupotential.

Eine gemütliche Terrasse oder ein großzügiger Garten – die Übergänge sind fließend und laden dazu ein, die Natur unmittelbar zu erleben - behaglicher Wohnkomfort steht hier absolut im Fokus.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## Détails des commodités

- idyllisches Grundstück mit traumhaftem Garten
- lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und überdachter Terrasse
- Kaminofen- Sauna SPA Bereich
- 2 Terrassen
- große Garage
- neuwertige Heizung
- ausbaubares Dachgeschoss

Aufteilung:

EG:

- Diele
- Flur
- Gäste WC
- Küche mit Essbereich
- Wohn / Esszimmer
- Büro
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad
- Balkon
- Terrasse

UG: 3 Zimmer Einliegerwohnung

- Diele
- Flur
- Abstellraum
- Bad
- Sauna
- SPA
- Zimmer
- Küche
- HWR
- Wohnzimmer
- Duschbad
- überdachte Terrasse

DG

- ausbaubar

**CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Hünfelden ist sehr beliebt. Mit ihren sehr guten Verkehrsanbindungen zur BAB A3 und die Bundesstraßen B417 und B8, ist Hünfelden verkehrsgünstig zu den regionalen und überregionalen Zentren gelegen. Der ICE-Bahnhof in Limburg-Süd ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar.

Insgesamt sieben Kindergärten, welche zum Teil eine Ganztagsbetreuung und Krippenplätzen bieten, sind in der Gemeinde vorhanden. Die kooperative Gesamtschule (Grundschule, Haupt- und Realschule, Gymnasium) befindet sich im Ortsteil Dauborn.

Den größten Teil des täglichen Bedarfs können die Einwohner vor Ort decken. Ärzte, Apotheken, Banken sowie mehrere Nahversorger sind in Hünfelden angesiedelt. Das Angebot an Freizeiteinrichtungen, darunter zwei Freibäder, Rad- und Wanderwege, Sportanlagen sowie diverse Jugend- und Seniorenprogramme bieten eine willkommene Abwechslung vom Alltagsstress.

CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25189035 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)