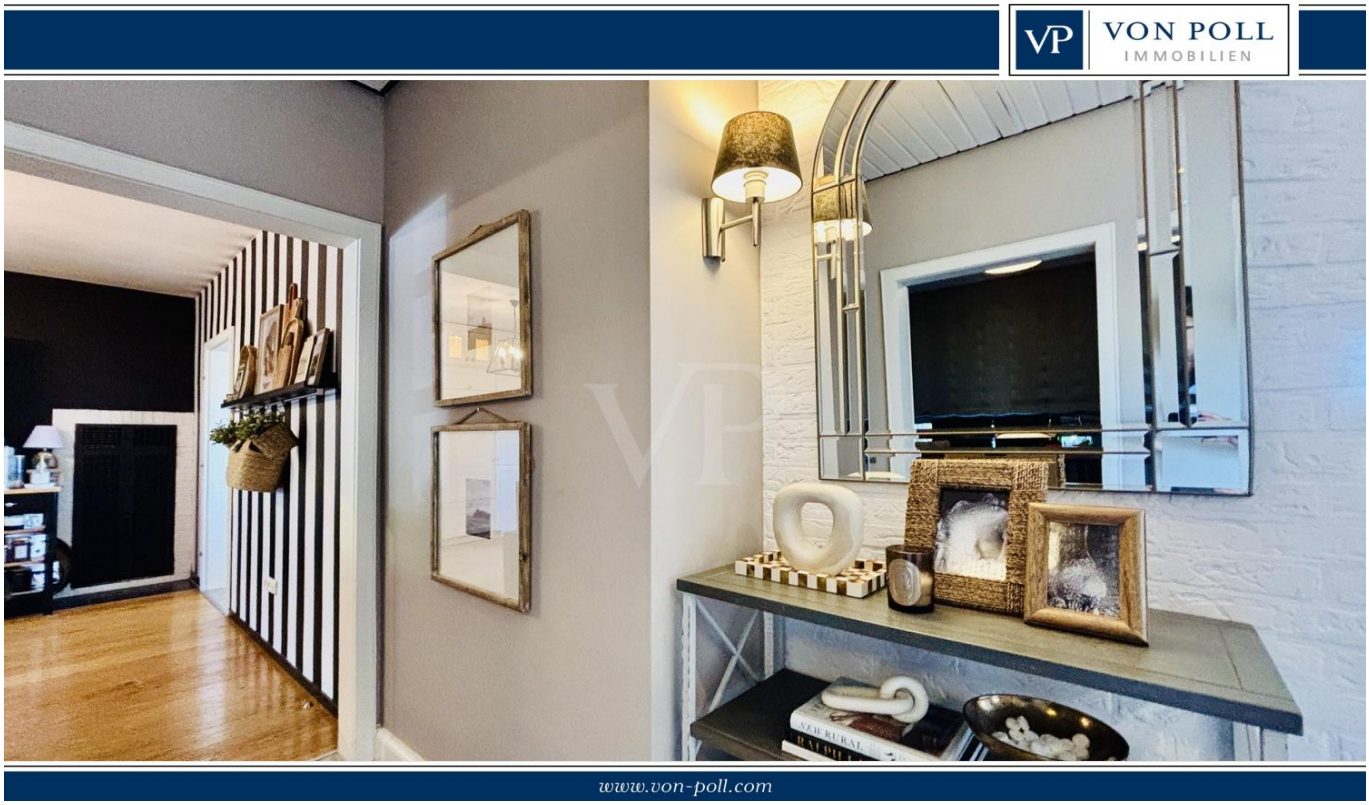
Hohenahr

Home Story - exklusives Haus mit hochwertigem Interieur und Gartenparadies

Property ID: 25148028



PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 289 m^2 • **ROOMS:** 9 • **LAND AREA:** 1.459 m^2

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

At a glance

Property ID	25148028
Living Space	ca. 289 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	1969
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	625.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	01.02.2026
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	94.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0641 - 97 29 969 0

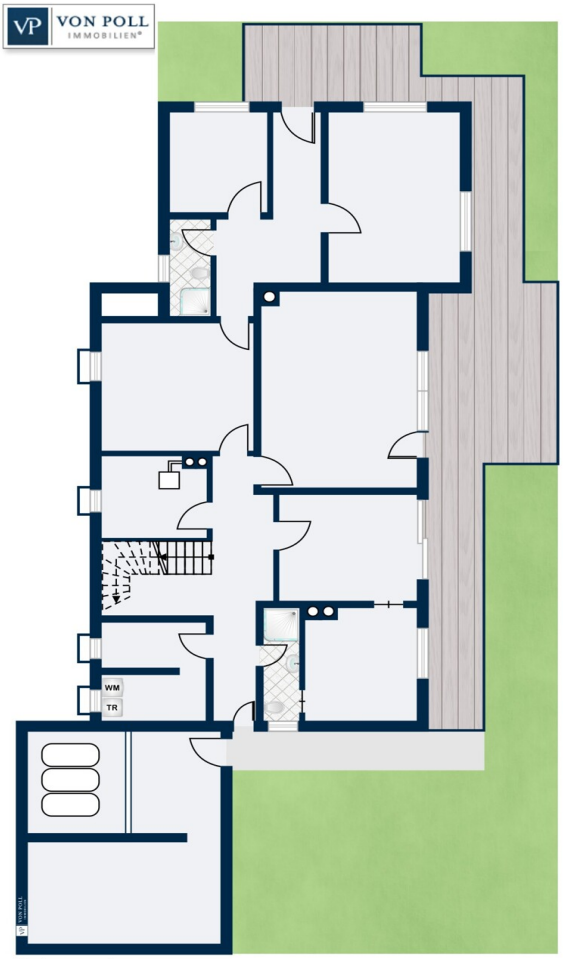
Shop Gießen | Johannesstraße 11 | 35390 Gießen | giessen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/giessen

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

Floor plans

Erdgeschoss



Untergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

A first impression

Ein Platz zum Wohlfühlen. Dieser charmante Klassiker ist eine wahre Rarität mit unverbautem Weitblick ins Aartal - absolut im Grünen und wenige Minuten vom vielseitigen Aartalsee entfernt. Das wunderschöne massivgebaute Einfamilienhaus wurde im Jahr 1969 erbaut, mit einem Anbau im Jahre 1982 erweitert und präsentiert sich nach einer umfassenden Renovierung im Jahr 2021 in einem erstklassigen Zustand. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 289 m² finden Sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Komfort. Die Immobilie liegt auf einem weitläufigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1459 m², das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es für entspannende Stunden im Freien oder für großzügige Gartengestaltung. Das Haus besteht aus insgesamt 9 Zimmern, welche sich ideal für eine große Familie oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten auf zwei Ebenen eignet. Besonders hervorzuheben sind die 6 geräumigen Schlafzimmer, die ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten.
Im Erdgeschoss des Hauses gelangt man durch einen einladenden Flur in einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Ein wunderschöner Kachelofen mit charakteristischen Kacheln verleiht dem Wohnambiente eine besondere Note. Durch die offene Gestaltung wird ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Große Fensterfronten sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und eröffnen gleichzeitig den Blick ins Grüne. Ein Zugang zu einer Süd West-Terrasse ist von hieraus vorhanden. Man kann viele Sonnen- und Abendstunden mit herrlichem Blick in die ruhige Natur genießen. Die angrenzende Küche ist mit modernen Gaggenau Premium-Geräten ausgestattet und ermöglicht ein Kocherlebnis auf höchstem Niveau. Eine zweite Küchenzeile mit Weinkühlschrank im Essbereich ist eine praktische Ergänzung, die sowohl Funktionalität als aus Stil vereint. Zwei weitere Räume auf dieser Etage können je nach Bedarf als Schlafzimmer, Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden. Ein modernes Tageslichtbad und eine Gäste-Toilette sind ebenfalls auf dieser Etage vorhanden. Fünf weitere Zimmer und drei Bäder befinden sich im Untergeschoss. Ein Teil des Untergeschosses lässt sich mit wenig Aufwand zu einer Einliegerwohnung mit separatem Eingang umbauen. Das gesamte Interieur des Hauses verkörpert eine harmonische Verbindung aus urbanem New York Style und raffinierter, moderner amerikanischer Eleganz. Der Zustand der Immobilie zeigt sich als vollständig renoviert, was nicht zuletzt durch die hochwertigen Ausstattungsqualität unterstrichen wird. Die zentrale Heizungsanlage gewährleistet auch an kalten Tagen eine angenehme Temperatur im gesamten Haus. Zusätzlich wurde 2023 eine Multisplitt Klimaanalage installiert und ermöglicht in den heißen Nächten eine entspannte Nachtruhe. Eine moderne Doppelgarage verhindert mühevolles Eiskratzen im Winter. Besonders die

Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 2021 haben dem Haus ein zeitgemäßes und stilvolles Ambiente verliehen.

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

Details of amenities

- Kaminofen
- Fliesen als Bodenbelag
- exklusive Markenküche im Landhausstil
- Beleuchtung
- moderne Bäder mit Marmor
- hochwertige Fussbodenbeläge
- Panoramafenster+ Rollläden+ stilvolle Fensterbeschattungen
- hochwertige Wandverkleidungen
- große Terrasse mit verglaster Balustrade
- alter Baumbestand
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Gartenpavillon, Brunnen, Teich
- 2021 modernisiert
- 2023 Installierung einer Multisplitt Klimaanlage

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

All about the location

Hohenahr ist eine Gemeinde im Lahn-Dill-Kreis in Hessen, Deutschland. Mudersbach ist einer der sechs Stadtteile von Hohenahr und zeichnet sich durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre aus. Die idyllische Lage inmitten von Wiesen und Wäldern macht Mudersbach zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber und Familien.
Mudersbach liegt im östlichen Teil der Gemeinde Hohenahr, eingebettet in die malerische Landschaft des vorderen Westerwaldes. Die Umgebung ist von sanften Hügeln und ausgedehnten Waldflächen geprägt, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten. Die Nähe zu Städten wie Wetzlar und Gießen sorgt für eine gute Erreichbarkeit und Anbindung an die regionalen Zentren.
Die Verkehrsanbindung in Mudersbach ist sowohl über den Individualverkehr als auch über öffentliche Verkehrsmittel gut. Es gibt regelmäßige Busverbindungen, die die Anbindung an die umliegenden Orte und Städte gewährleisten. Die Autobahn A45 ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an größere Städte und das überregionale Straßennetz.
Mudersbach bietet eine angemessene lokale Infrastruktur. Grundlegende Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte sind im Ort vorhanden. Für weiterführende Schulen und umfassendere Einkaufsmöglichkeiten sind die benachbarten Ortsteile sowie die Stadt Wetzlar in kurzer Zeit erreichbar.
Die natürliche Umgebung von Mudersbach lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Wander- und Radwege bieten die Möglichkeit, die Schönheit der Region zu erkunden. Vor allem im Sommer sind die umliegenden Wälder und Felder ein beliebter Treffpunkt für Sportbegeisterte und Naturliebhaber.

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.2.2026.
Endenergiebedarf beträgt 94.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25148028 - 35644 Hohenahr

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen
Tel.: +49 641 - 97 29 969 0
E-Mail: giessen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com