

Hünfelden / Dauborn

# Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bestlage Hünfelden Dauborn - Nähe Limburg

CODE DU BIEN: 25189024



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

PRIX D'ACHAT: 880.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 257,12 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.038 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25189024 - 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: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25189024        |
| Surface habitable      | ca. 257,12 m²   |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 7               |
| Chambres à coucher     | 3               |
| Salles de bains        | 3               |
| Année de construction  | 1978            |
| Place de stationnement | 3 x Garage      |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 880.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                                |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                           |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 156 m²                                                                          |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage par le sol                                                                                      |
| 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: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



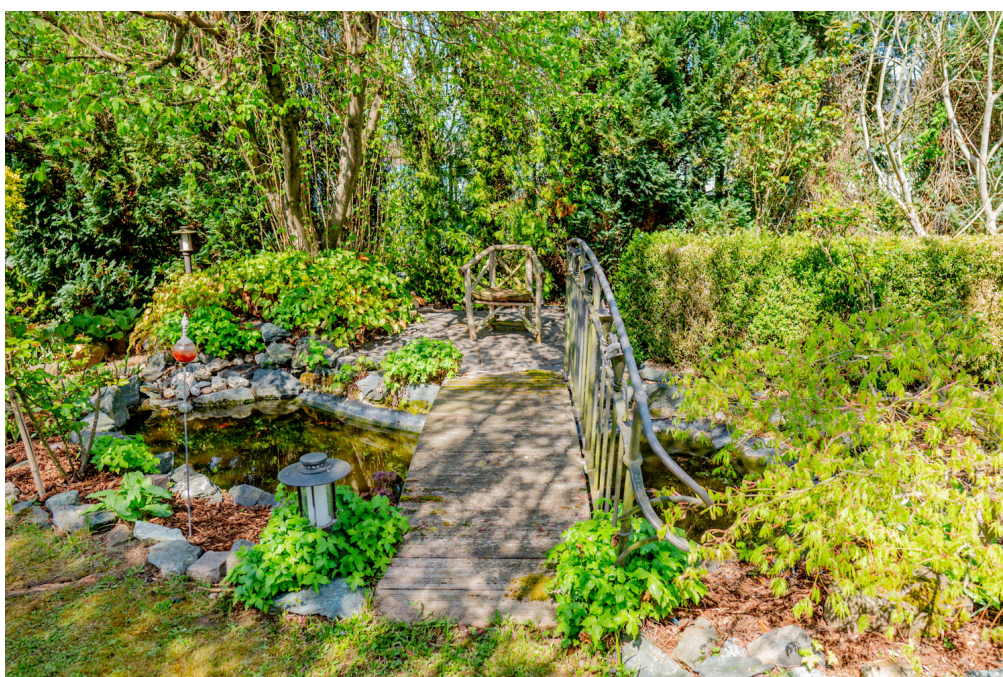
CODE DU BIEN: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



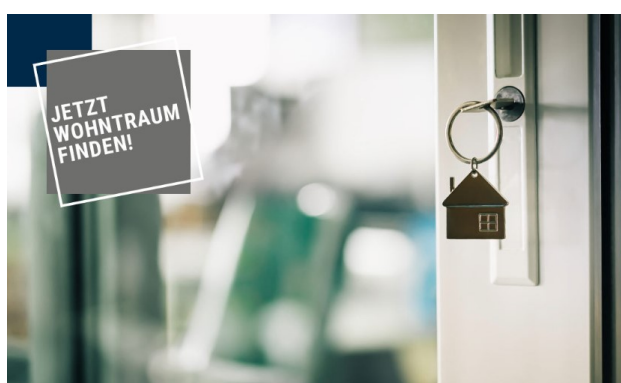
CODE DU BIEN: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



**Wie wollen Sie wohnen?  
Wir machen Ihre Träume wahr.**

CODE DU BIEN: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## Une première impression

Dieses Zuhause ist ein Ort der Ruhe, der Inspiration und des Rückzugs – ein Lebensraum, der den Wechsel der Jahreszeiten erlebbar macht und gleichzeitig den Komfort und die Annehmlichkeiten des schönen Wohnens bietet. Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Atmosphäre deutlich. Diese Immobilie vereint ein offenes Wohnkonzept mit einer harmonischen Verbindung von Natur und Architektur und ist ein perfekter Ort zum Entspannen und Wohlfühlen. Der großzügige Wohn- und Essbereich, in dem sich eine große Empore befindet, bildet das Herzstück des Hauses. Natürliche Materialien wie Holz und Glas schaffen eine warme, einladende Atmosphäre und lassen das Haus mit seiner Umgebung verschmelzen. Ein eindrucksvoller Kamin sorgt hier für behagliche Wärme und ein stilvolles Ambiente. Die groß gestaltete Küche vereint stilvolle Eleganz mit durchdachter Funktionalität und wird so zum Zentrum des Hauses. Die beeindruckend hohen Decken verleihen eine außergewöhnliche Großzügigkeit. Durch die großzügigen Lichteinlässe wird dieser Effekt noch verstärkt, da das natürliche Licht frei einströmt und den Raum in ein warmes, einladendes Ambiente taucht. Im Wechsel der Tageszeiten entsteht ein faszinierendes Spiel aus Licht und Schatten, das den Charakter des Bereiches immer wieder neu inszeniert. Der Koch- Essbereich lädt zum geselligen Beisammensein einlädt. Auch in der Ausstattung setzt diese Küche Maßstäbe: Hochwertige Einbaugeräte garantieren erstklassige Leistung und Zuverlässigkeit. Mit ihrer perfekten Mischung aus Design und Funktionalität wird diese Küche zu einem Ort, der den Alltag bereichert und den Kochgenuss auf ein genussliches Level hebt. Das Obergeschoss ist über die bereits erwähnte Empore erreichbar und beherbergt den privaten Rückzugsbereich der Familie. Hier erwartet Sie eine harmonische Kombination aus durchdachter Funktionalität, sowie ein großer Balkon, der einen idyllischen Blick in den Garten eröffnet. Im Kellergeschoss befinden sich neben zwei komfortablen, in Wohnraumqualität ausgebauten Schlafzimmern, die gut für Gäste geeignet sind, ein großer Partyraum mit Zugang zum Garten und ein Bad, sowie Stau- und Technikräume mit Waschküche. Das Kellergeschoss wäre auch als Spa- und Fitness Bereich oder als Praxis denkbar. Im Garten gibt es ausreichend Platz zum Spielen für die Kinder und Rückzugsorte für die Erwachsenen. Die großzügige Terrasse erhebt über dem Gartenbereich und lässt die Abende im Freien zu etwas Besonderem werden und sich perfekt für gesellige Zusammenkünfte mit der Familie und Freunden eignen. 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: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## Détails des commodités

- Fußbodenheizung im kompletten Haus
- großer Kamin
- Musikanlage im kompletten Haus
- große offene Empore im Wohnbereich
- elektrisch Rolladen mit Handsender und Fliegengitter
- Glasfaseranschluß

Aufteilung:

EG:

- Diele
- Flur
- Gäste WC
- Küche mit Essbereich und Vorratsraum mit Zugang zur Garage
- Wohn / Essbereich
- Büro
- Schlafzimmer
- Bad
- Aufgang zur Empore OG

OG

- Galerie/Wohnen

auch abtrennbar, weil zusätzlich eigener Aufgang

- Spielen
- Kinderzimmer
- Kinderzimmer
- Bad

KG

- Flur mit Zugang zur Garage
- Gästezimmer mit Ankleide
- HWR
- Kellerraum
- Bad /WC
- Partyraum mit Zugang zum Garten
- Vorratsraum

**CODE DU BIEN: 25189024 - 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: 25189024 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25189024 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## Contact

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

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limbourg  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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