

Hadamar

# Wunderschöne Villa für Ihre Familie in zentraler ruhiger Wohnlage.

????????? ??????????: 25189050



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

???? ??????: 849.000 EUR • ??????????: ca. 216,54 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 560 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25189050 - 65589 Hadamar

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25189050 - 65589 Hadamar

?? ??? ??????

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| ???????? ??????????             | 25189050                   |
| ????????????                    | ca. 216,54 m <sup>2</sup>  |
| ?????? ???????                  | ????????????????<br>?????? |
| ?????????                       | 6                          |
| ????????????? ???<br>?????????? | 4                          |
| ??????????                      | 3                          |
| ????? ?????????????             | 2008                       |
| ?????? ?????????????            | 2 x ???????                |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 849.000 EUR                                                                           |
| ??????                         | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                      | ???????                                                                               |
| ?????????????                  |                                                                                       |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 67 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ????????                       | ?????????,<br>????????????????<br>?????????, ??????????                               |

???????? ??????????: 25189050 - 65589 Hadamar

????????????? ???????????

|                                                     |                                           |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>??????????               | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????? ?????????????<br>????? / ??????   | ???????<br>?????????????<br>????????????                                     | 32.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 24.05.2032                                | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | A             |
| ????? ???????????                                   | ????????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2008          |

???????? ?????????: 25189050 - 65589 Hadamar

?? ?????????



???????? ??????????: 25189050 - 65589 Hadamar

?? ?????????



???????? ??????????: 25189050 - 65589 Hadamar

?? ?????????



???????? ?????: 25189050 - 65589 Hadamar

?? ???????



???????? ?????: 25189050 - 65589 Hadamar

?? ???????



??????? ???????: 25189050 - 65589 Hadamar

?? ???????



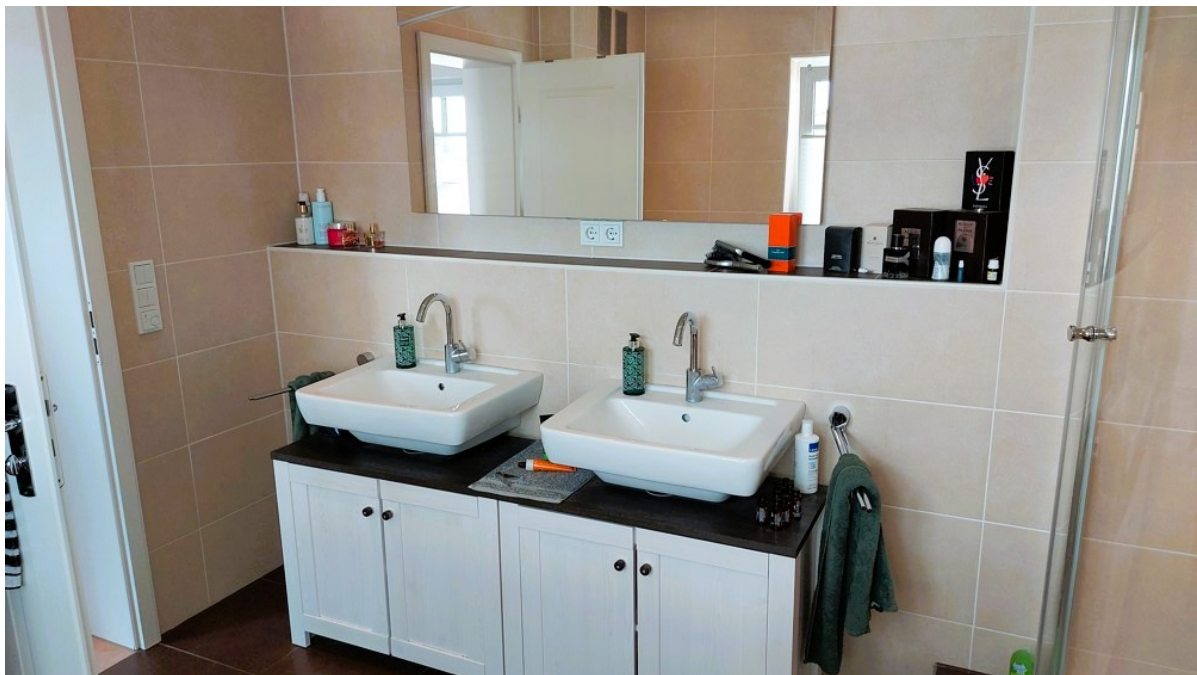
???????? ?????: 25189050 - 65589 Hadamar

?? ???????



??????? ???????: 25189050 - 65589 Hadamar

?? ????????



???????? ??????????: 25189050 - 65589 Hadamar

?? ?????????



???????? ?????????: 25189050 - 65589 Hadamar

?? ?????????



???????? ?????: 25189050 - 65589 Hadamar

?? ???????



??????? ???????: 25189050 - 65589 Hadamar

?? ????????



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten



*Möchten auch Sie  
den Wert Ihrer Immobilie  
kennen?*

**WIR BEWERTEN  
KOSTENFREI  
IHRE IMMOBILIE.**

??????? ???????: 25189050 - 65589 Hadamar

??? ?????? ??????????

**\*\*Modernes Einfamilienhaus mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen in ruhiger Wohnlage\*\***

Anspruchsvoll und überdurchschnittlich ausgestattet präsentiert sich diese wunderschöne Stadtvilla in zentraler und ruhiger Lage mit einem ebenso makellos angelegten Garten. Eine Perfektion von Haus!

Verbunden mit einer durchdachten Raumaufteilung bietet Ihnen dieses wunderschöne Einfamilienhaus ca. 217 m<sup>2</sup> zeitlose Eleganz, die sich auf sechs Zimmer und drei Wohntagen verteilen. Hier bleiben wirklich keine Wünsche offen, es ist perfekt durchdacht, mit vielen Extras ausgestattet und sehr hochwertig gebaut. Die Immobilie vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchgängig gehobener Ausstattung und moderner Haustechnik. Das Haus ist mit einer effizient arbeitenden Luftwasserwärmepumpe in Kombination mit einer thermischen Solaranlage ausgestattet. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für gleichmäßige und angenehme Wärme. Eine kontrollierte Wohnraumbelüftung garantiert ganzjährig ein angenehmes Raumklima und sorgt für Energieeffizienz. Das Massivmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem trägt ebenso zur Energieeinsparung und zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Die klassische Architektur, lichtdurchflutete Räume kombiniert mit ausgewählten Materialien verleihen ein besonderes Wohngefühl.

Sommer heißt auch immer draußen sein. Das herrlich eingewachsene Grundstück und die wunderschöne Terrasse sorgen für Entspannung pur. Hier können Sie bei einem Gläschen Wein den Arbeitstag hinter sich lassen und einfach nur genießen und am Wochenende laden Sie Freunde zum Grillen ein. Oder frühstücken Sie auf der überdachten Terrasse mit direktem Zugang zur Küche.

Das gesamte Grundstück ist nicht einsehbar und eingefriedet.

Im Kellergeschoss befindet sich ein großer exklusiver Wasch- und Trockenraum und eine kleine Wohnung mit separatem Zugang. Eine große Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und verfügt über zusätzlichen Stauraum.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die Wert auf hohe Wohnqualität, zeitgemäße Technik und großzügige Raumgestaltung legen. Überzeugen Sie sich bei

einer Besichtigung vor Ort von den zahlreichen Vorteilen dieses Einfamilienhauses – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 25189050 - 65589 Hadamar

??????????????? ??? ????????

- Massivmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
- Luftwasserwärmepumpe und thermische Solaranlage
- kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Fußbodenheizung
- Wasserenthärtungsanlage
- elektrische Rollläden mit zentraler Steuerung
- Parkett und Fliesenböden
- Traum-Einbauküche
- Kaminofenanschluß
- drei Bäder
- Doppelgarage

??????? ?????????: 25189050 - 65589 Hadamar

??? ??? ??? ???????????

Niederhadamar ist ein beliebter Wohnort für Familien und Pendler Richtung Rhein-Main-Gebiet. Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Hadamar, sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe. Ob Einkaufsmöglichkeiten oder die Gastronomie, alles ist in wenigen Minuten zu erreichen. Schulen und Kindergarten sind in unmittelbarer Umgebung, zu erwähnen ist die gute Verkehrsanbindung und der öffentliche Nahverkehr..

Hadamar ist eine Stadt im Landkreis Limburg in Hessen. Sie grenzt an die Kreisstadt Limburg an der Lahn und liegt zwischen Köln und Frankfurt am Main.

??????? ?????????: 25189050 - 65589 Hadamar

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.5.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 32.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

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.

???????? ??????????: 25189050 - 65589 Hadamar

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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