

---Elegante 2-Zimmer-ETW mit Wintergarten & Gartenzugang - ideal für Singles oder Paare---



### ECKDATEN

Objektart: Wohnung  
Adresse: 65597 Hünfelden  
Baujahr: 1993  
Letzte Modernisierung: 2021  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 66 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 260,- €  
Etage: 2  
Anzahl Etagen: 4

**Kaufpreis**  
**€ 143.000,-**

> Wohnung  
> Hünfelden  
> 2 Zimmer

> 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 120379570-krbEL



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	65597 Hünfelden
Baujahr	1993
Letzte Modernisierung	2021
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	66 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	143.000,- €
Hausgeld (ca.)	260,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	137,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-11-17
Energieausweis gültig bis	16.11.2033
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Kamin	nein
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	nein
barrierefrei	nein

## Objektbeschreibung:

Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	2,975 % inkl. gesetzl. MwSt.
Provision für Verkäufer	2,975 % inkl. gesetzl. MwSt.
Provisionshinweis	Die Nachweis-/ und Vermittlungsprovision richtet sich nach dem erzielten Verkaufspreis der Immobilie. Diese ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Der Käufer trägt eine Außenprovision in Höhe von 2,975 % inkl. gesetzl. MwSt. Der Verkäufer trägt eine Innenprovision in Höhe von 2.975% inkl. gesetzl. MwSt.

- > Wohnung
- > Hünfelden
- > 2 Zimmer

- > 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379570-krbEL



Diese gepflegte und stilvolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines charmanten 6-Parteien-Hauses in zentraler Lage. Das Gebäude entstand 1993 durch den liebevollen Um- und Ausbau einer ehemaligen Scheune und verbindet heute auf besondere Weise Charakter und Wohnkomfort.

Ein echtes Highlight der Wohnung ist der großzügige Wintergarten mit Essbereich und direktem Zugang ins Grüne - ein perfekter Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die Wohnung wurde 1999/2000 geschmackvoll renoviert und kontinuierlich gepflegt. Weitere Modernisierungen, wie die Erneuerung der Innentüren, der Wohnungseingangstür der Dusche im Jahr 2014 und der eigenen Gastherme 2021 unterstreichen den guten Zustand.

Es handelt sich um eine besondere Wohnung (geeignet für max. 1 bis 2 Personen) mit Charakter, viel Licht und durchdachtem Grundriss - ideal für alle, die ein schönes Zuhause mit Wintergarten und Gartennähe suchen.

## Ausstattung:

### Raumaufteilung:

- Flur mit praktischer Abstelldecke
- Offener Wohn- und Küchenbereich mit breitem Durchgang zum Wintergarten (Essbereich)
- Wintergarten mit Zugang zum kleinen Balkon und gemeinschaftlich nutzbaren Garten
- Schlafzimmer mit hochwertiger Schiebe-Echtholztür
- Tageslichtbad mit moderner, großzügiger Ganzglas-Dusche, Waschbecken und WC (Fußbodenheizung über Rücklauf)

### Ausstattung & Highlights:

- Einheitliches Echtholzparkett in Wohn-, Schlaf- und Küchenbereich
- Fliesen im Wintergarten und Bad
- Innentüren aus satiniertem Glas und Echtholz (Buche)
- Holz-Decken mit integrierter Beleuchtung
- Doppelverglaste Kunststoffenster
- Haustür (2017 erneuert)
- Wintergarten mit Jalousien (teilweise elektrisch, inkl. Wind- und Regensensor) sowie Fliegengittern
- Einbauküche
- Gegensprechanlage
- Funk-Rauchmelder
- Sat-TV, Kabelanschluss und DSL-Anschluss
- Eigene Gastherme (2021 erneuert) inkl. Kohlenmonoxid-Prüfer

### Weitere Details:

- ETW Nr. 2, MTA 78/ 1000
- Hausgeld: 260,00 EUR pro Monat (inkl. Instandhaltungsrücklage und Hausmeister-Service)
- Kleiner Kellerraum
- PKW-Stellplatz (Nr. 2)
- Gemeinschafts-Waschküche mit Gartenzugang

- Hof- und Gartenmitbenutzung

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Dauborn, einem Ortsteil der Gemeinde Hünfelden mit guter Infrastruktur und angenehmer Wohnqualität. Vor Ort sind eine kooperative Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe (Freiherr-vom-Stein-Schule), ein Kindergarten, ein Freibad sowie eine Seniorenresidenz vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und ergänzende Einrichtungen des täglichen Bedarfs, befinden sich im nahegelegenen Kirberg (ca. 3 km). Insgesamt bietet die Region eine solide und familienfreundliche Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut:

- Limburg mit ICE-Bahnhof (Frankfurt-Köln) erreichen Sie in ca. 10 Autominuten
- Wiesbaden liegt ca. 25 Autominuten entfernt
- Niederbrechen (ca. 5 Autominuten) bietet einen Bahnanschluss, auch mit Eilzügen Richtung Frankfurt
- Die Autobahn A3 (Anschlussstelle Bad Camberg) ist in ca. 8 Autominuten erreichbar
- Frankfurt am Main erreichen Sie in etwa 45 Autominuten

Diese Lage verbindet familienfreundliches Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte und das Rhein-Main-Gebiet.

## Sonstiges:

### Hinweise und Haftung:

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, Vermieter oder Dritten. Sie sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf weitergegebene Objektinformationen, Unterlagen, Pläne usw., die uns von dem Verkäufer/ Eigentümer zur Verfügung gestellt werden.

Obwohl wir diese weitergeben wird seitens Wessinghage-Immobilien e.Kfr.,

Inhaber Astrid Wessinghage-Reuscher, weder eine Gewähr noch eine Haftung

auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der erteilten Angaben übernommen.

Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen

und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Das Exposé dient nur einer ersten Information über die angebotene Immobilie

und ersetzt keine ausführliche Besichtigung!

Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird

auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen.

Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind.

Sie dienen der beispielhaften Anschauung!

Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger

- > Wohnung
- > Hünfelden
- > 2 Zimmer

- > 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379570-krbEL



Terminabsprache mit  
Ihrem Ansprechpartner möglich.

Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu  
führen.

Unsere Angebote sind freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt.  
Sie dürfen ohne schriftliche Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben  
werden.

Änderungen, Irrtum, Preisänderungen oder Zwischenverkauf/ -vermietung  
bleiben vorbehalten!

Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von einem Angebot bereits  
vorher

Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies uns umgehend schriftlich mitteilt.  
Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen beantwortet werden  
können, die den vollständigen Namen, postalische Adresse,  
E-Mail-Adresse und eine Telefonnummer enthalten.

Gemäß §4 Absatz 6 Geldwäschegesetz sind wir als Immobilienmakler  
dazu verpflichtet, die Identität unserer Interessenten bereits bei der ersten  
Besichtigung festzuhalten.

Deshalb bitten wir Sie, Ihren Personalausweis zu dem  
Besichtigungstermin  
mitzubringen.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns über Ihre  
Kontaktanfrage.

Für Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur  
Verfügung.

Sehr gerne verkaufen wir auch Ihre Immobilie!

Von der kostenlosen Bewertung bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite!

Für Verkäufer von Mehrfamilienhäusern entstehen keinerlei Kosten.

Nutzen Sie einfach unsere langjährige Erfahrung und guten Service.

Erfolgreiche Immobilienvermittlung in 2. Generation (seit 1981)

Ständig suchen wir für vorgemerkte, solvente Kunden Immobilien  
jeglicher Art

im Raum Limburg-Weilburg-Idstein-Wiesbaden, Montabaur und  
Umgebung.

Unsere "komplette" Objektdatenbank, REFERENZEN und weitere  
Informationen

finden Sie unter: [www.wessinghage-immobilien.de](http://www.wessinghage-immobilien.de)

## Objektbilder:



Aussenansicht Bild 1



Aussenansicht Bild 2



Aussenansicht Bild 3

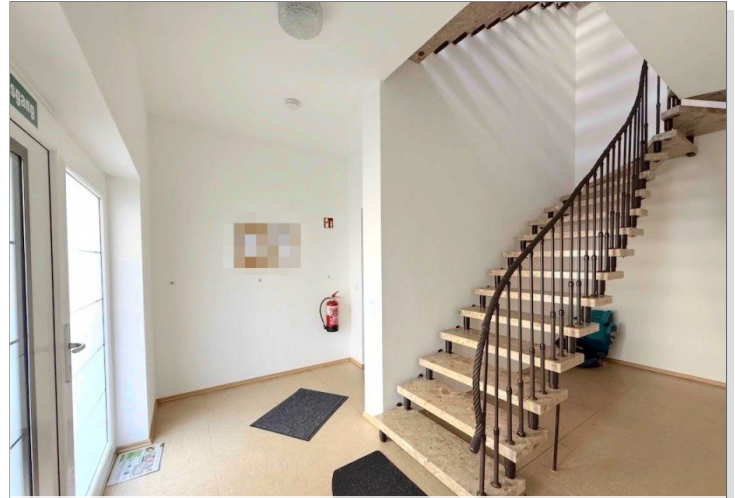
# Eckdaten

- > Wohnung
- > Hünfelden
- > 2 Zimmer

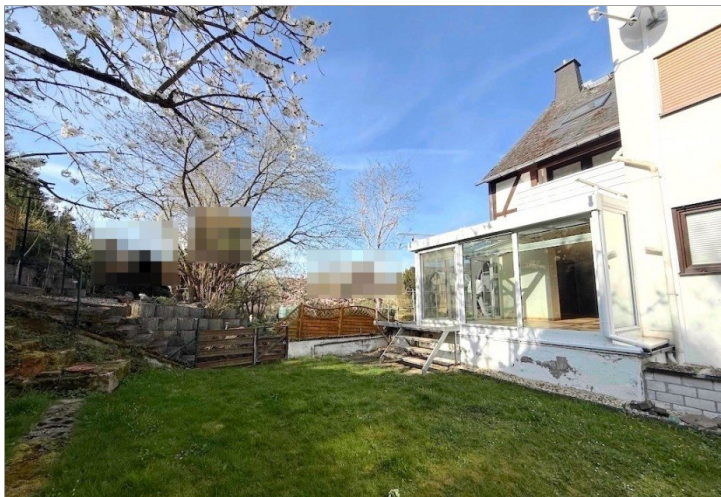
- > 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379570-krbEL



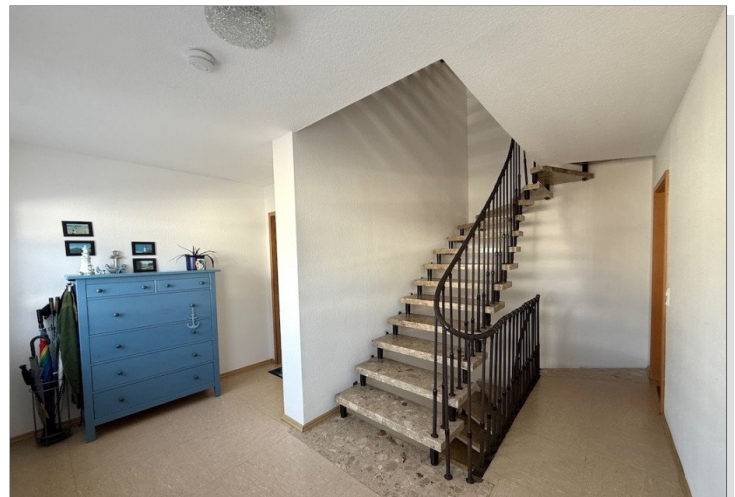
Garten Bild 1



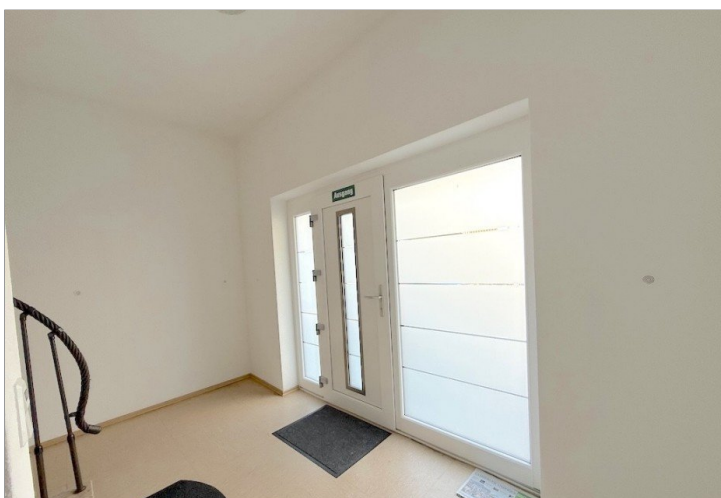
Eingangsbereich Bild 2



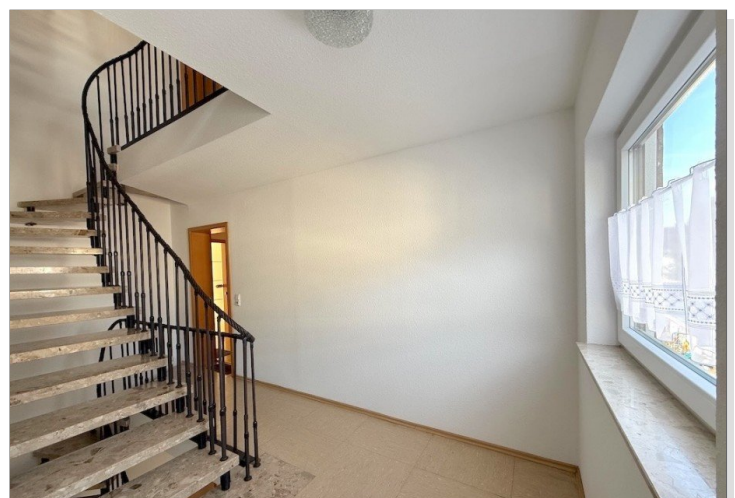
Garten Bild 2



Treppenhaus OG Bild 1



Eingangsbereich Bild 1



Treppenhaus OG Bild 2

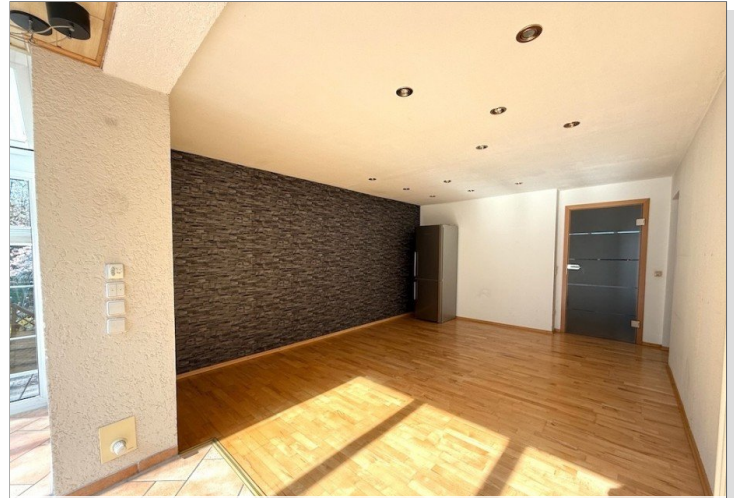
# Eckdaten

- > Wohnung
- > Hünfelden
- > 2 Zimmer

- > 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379570-krbEL



Wohnzimmer Bild 1



Wohnzimmer Bild 4



Wohnzimmer Bild 2



Wintergarten Bild 1



Wohnzimmer Bild 3



Wintergarten Bild 2

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Hünfelden
- > 2 Zimmer

- > 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379570-krbEL



Wintergarten Bild 3



Kueche



Wintergarten Bild 4



Flur



Wintergarten Bild 5



Schlafzimmer Bild 1

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Hünfelden
- > 2 Zimmer

- > 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379570-krbEL



Schlafzimmer Bild 2



Bad Bild 2



Schlafzimmer Bild 3

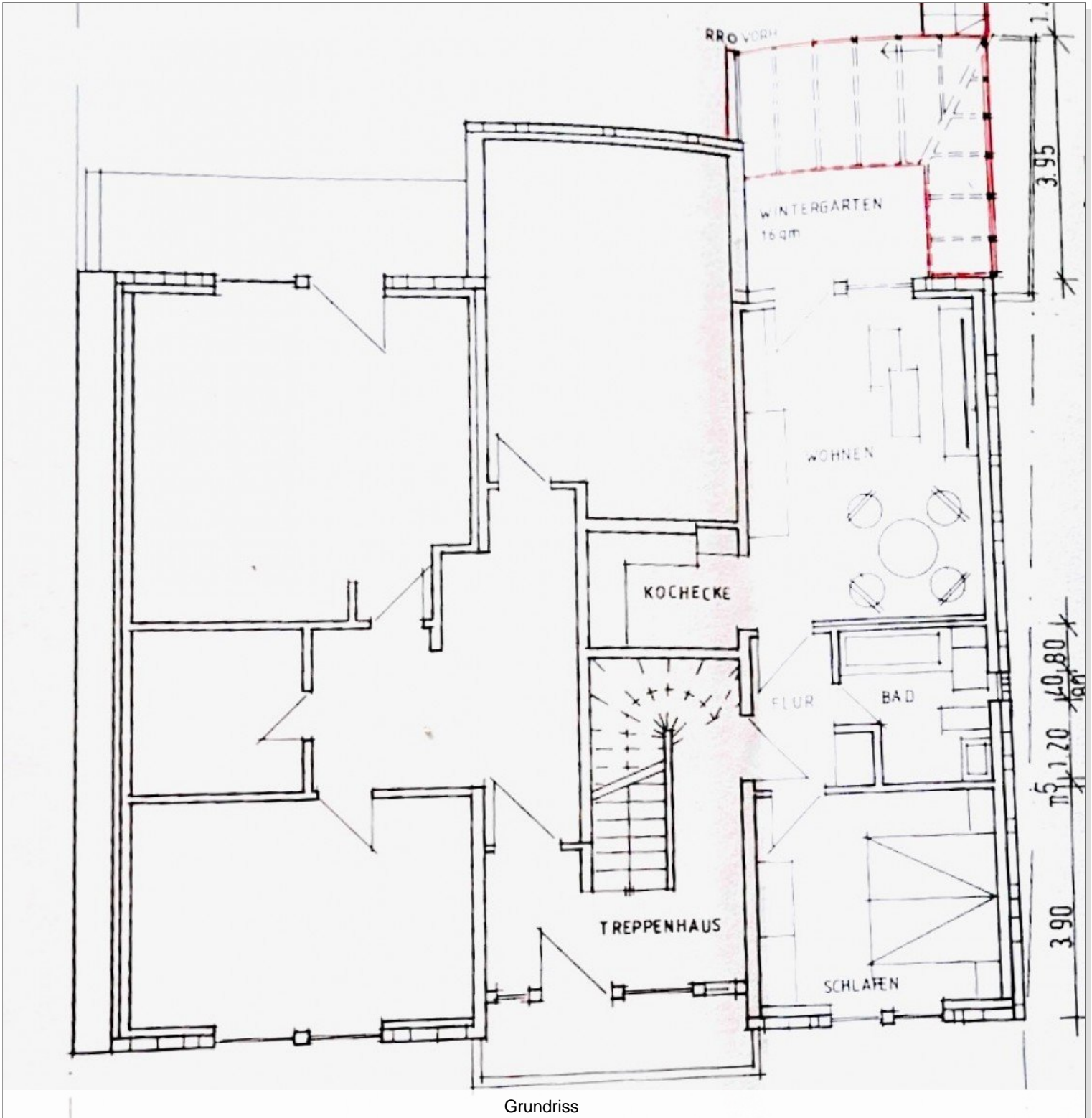


Bad Bild 1

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Hünfelden
- > 2 Zimmer

- > 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379570-krbEL



Grundriss

