

Limeshain / Rommelhausen

# "PREIS-Leistungs-SIEGER": Großes Einfamilienhaus zum Preis einer Eigentumswohnung!

Property ID: 23084008



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

**PURCHASE PRICE: 459.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 297 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 780 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

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

Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## At a glance

Property ID	23084008	Purchase Price	459.000 EUR
Living Space	ca. 297 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1998
Available from	According to the arrangement	Condition of property	In need of renovation
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 42 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1976		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	167.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.09.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil		

Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## The property



Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## The property



Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## The property



Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## The property





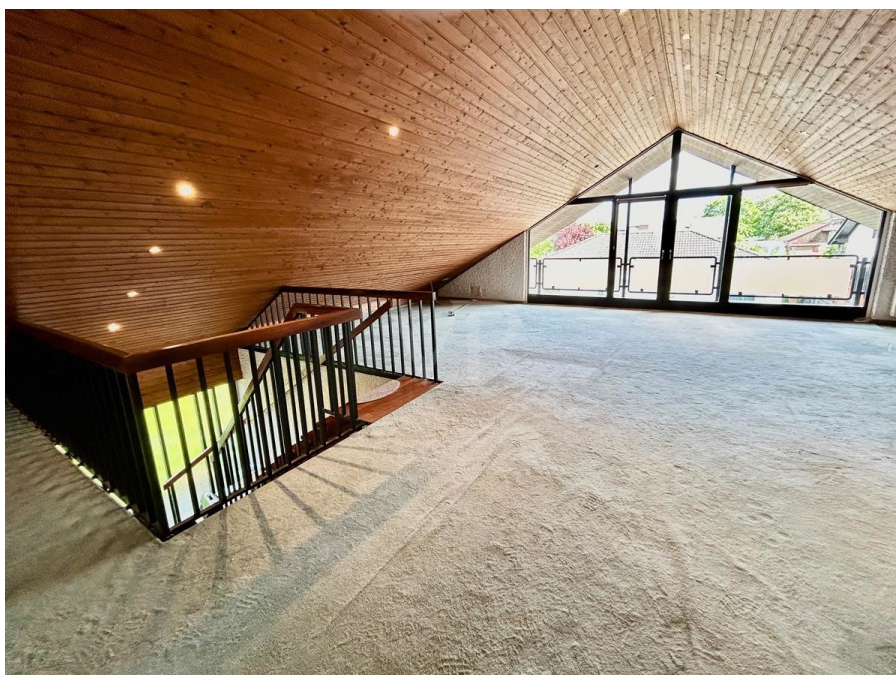
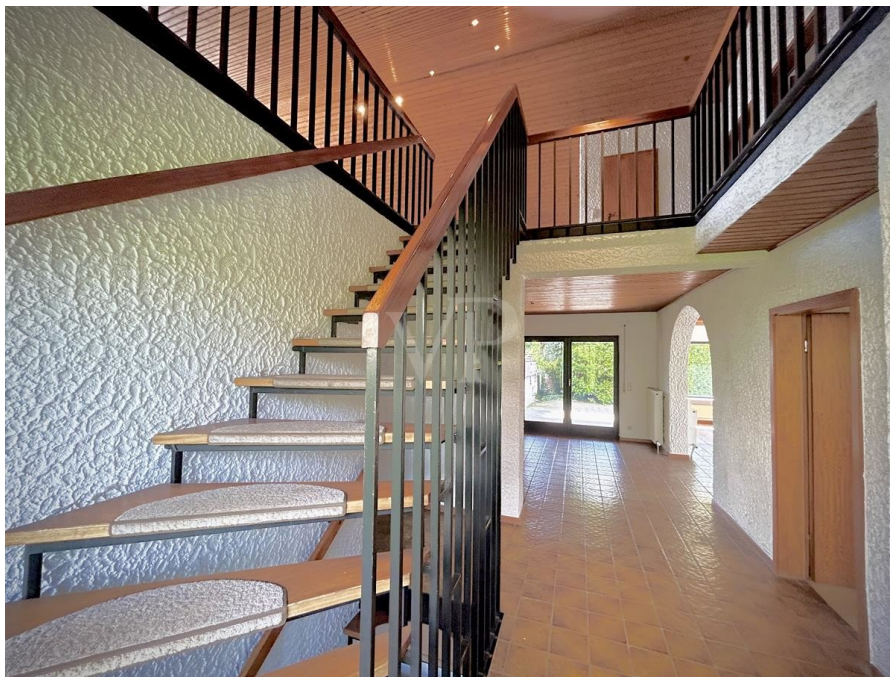
Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## The property



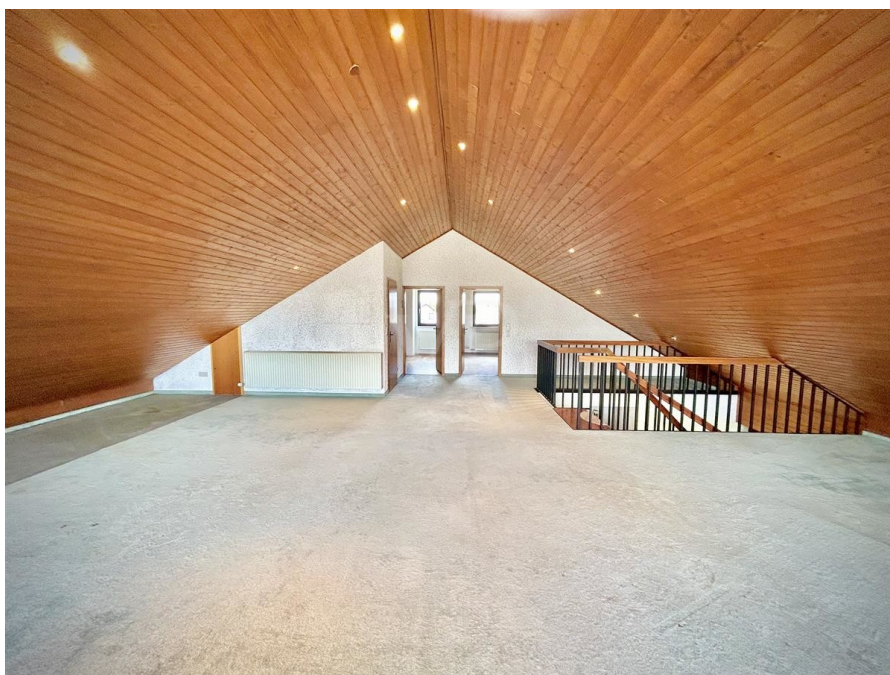
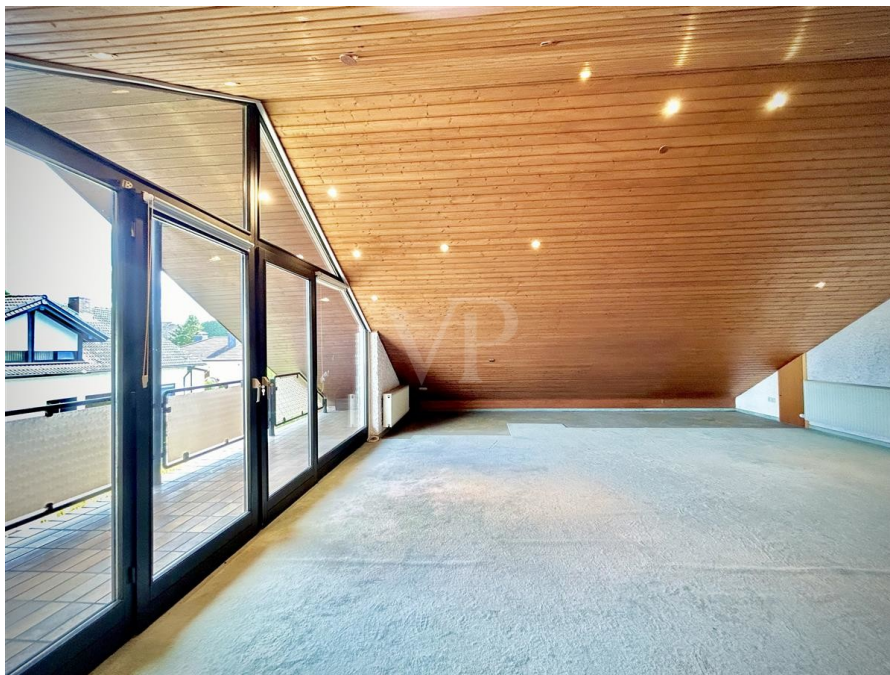
Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## The property



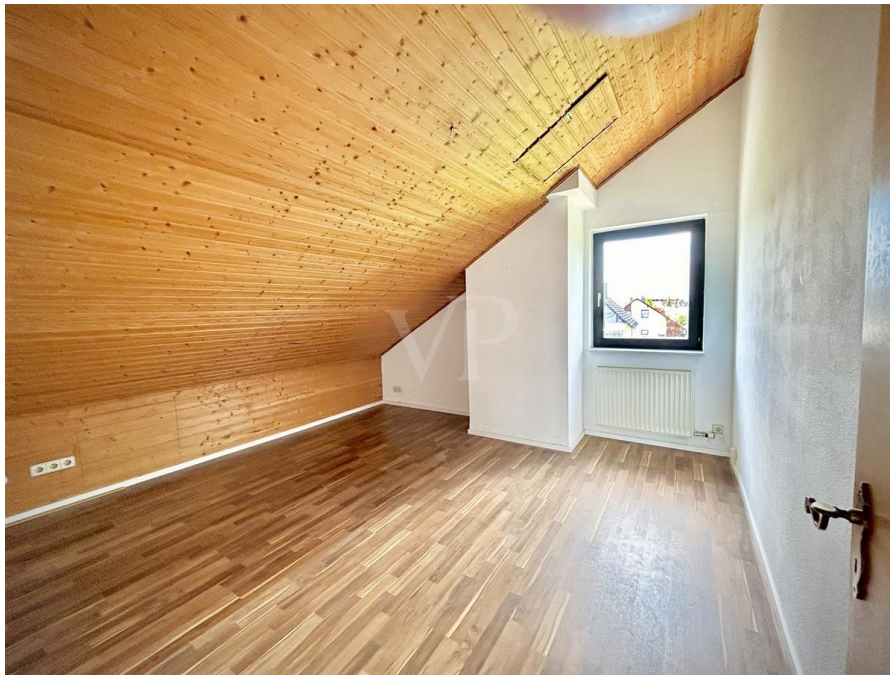
Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## The property



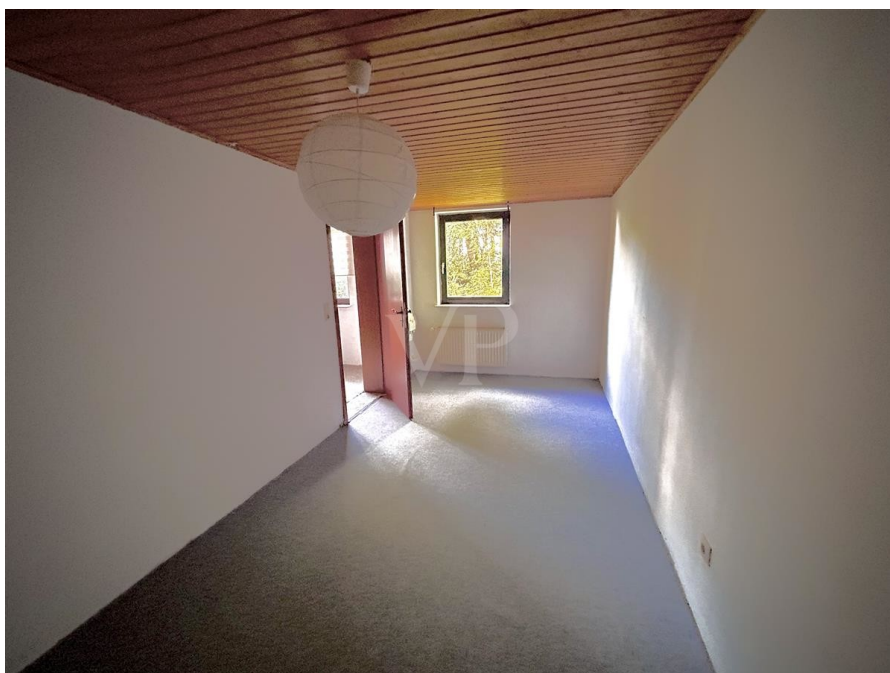
Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## The property



Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## The property



Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

F.A.Z.-INSTITUT

**Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024**  
VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
02 | 2024

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## The property



Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## A first impression

Ein absoluter "Preis-Leistungs-Sieger": Das freistehende Einfamilienhaus mit knapp 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde massiv im Jahr 1976 erbaut und befindet sich in begehrter und ruhiger Wohnlage von Limeshain-Rommelhausen. Die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen werden den neuen Bewohnern des geräumigen Wohndomizils mit Einliegerwohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und anspruchsvolles Wohnen in bestem nachbarschaftlichem Umfeld ermöglichen - nur 40 Autominuten von Innenstadt und Flughafen der Mainmetropole Frankfurt entfernt! Die knapp 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche dieses familienfreundlichen Einfamilienhauses verteilen sich über insgesamt acht Wohn-/Schlafräume: Davon entfallen großzügige ca. 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf die Hauptwohneinheit in Erd- und Dachgeschoss (mit wunderschönem Studio) plus vielseitig nutzbarer Zwei-Zimmer-Einliegerwohnung mit 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Untergeschoss. Hier wird das Platzangebot großzügig um weitere Nutzflächen ergänzt, die sich auf drei Kellerräume sowie einen Heizungsraum verteilen. Das unbestrittene "Herzstück" des Hauses ist der offene und lichtdurchflutete, über 70 m<sup>2</sup> große, Wohn-/Essbereich mit großzügigem Kaminbereich und offener (Einbau-) Küche. Zwei Terrassen in West- bzw. Südausrichtung, eine davon teilüberdacht mit Loggiacharakter, die andere mit elektrischer Markise, runden das großzügige Platzangebot ab. Drei weitere Wohn-/Schlafräume im Dachgeschoss, davon ein imposantes Studiozimmer mit Zugang auf einen großen Balkon, sowie ein Duschbad ergänzen das großzügige Platzangebot. Der sonnige Garten, eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Garagentor sowie zwei weitere Pkw-Stellplätze runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.



Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## Details of amenities

Ein absoluter "Preis-Leistungs-Sieger": Das freistehende Einfamilienhaus mit knapp 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde massiv im Jahr 1976 erbaut und verfügt über eine Vielzahl gehobener Ausstattungsdetails:

- \* Ruhige Wohnlage in bestem nachbarschaftlichen Umfeld
- \* Ca. 40 Autominuten von Innenstadt und Flughafen der Mainmetropole Frankfurt entfernt.
- \* massive Bauweise
- \* 8 Wohn-/Schlafräume insgesamt in Hauptwohneinheit und Einliegerwohnung
- \* Ca. 71 m<sup>2</sup> großer Wohn-/Essbereich mit Kamin und offener (Einbau-) Küche
- \* 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Einbauküchenzeile im Untergeschoss
- \* Imposantes Studiozimmer im Dachgeschoss
- \* Insgesamt drei Badezimmer
- \* Zwei sonnige Terrassen (jeweils in West- und Südausrichtung)
- \* großer Balkon
- \* VIESSMANN-Öl-Heizung aus dem Jahr 1998
- \* elektrische Markise
- \* Doppelgarage mit elektrischem Garagentor
- \* zwei Pkw-Stellplätze
- \* u. v. m.

Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## All about the location

Die Gemeinde Limeshain, entstanden auf einer von den Römern bis etwa 260 n. Chr. unterhaltenen Grenzanlage mit Kastellen und Beobachtungstürmen, bietet für jeden etwas. Den knapp 6.000 Einwohnern der drei Ortsteile Hainchen, Himbach und Rommelhausen stehen in unmittelbarer Nähe alle öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Schulen, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Die gute Anbindung an die Bundesautobahnen A 45 (direkter Anschluss) und an die A66 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Gießen, Hanau oder Frankfurt/Main und rundet die Attraktivität des Standortes ab.

Property ID: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 167.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 23084008 - 63694 Limeshain / Rommelhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31 Main-Kinzig district  
E-Mail: [main-kinzig-kreis@von-poll.com](mailto:main-kinzig-kreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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