

Hübingen

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 24211029

www.von-poll.com???? ??????: 380.000 EUR • ??????????: ca. 170 m² • ?????????: 5 • ?????? ????: 601 m²

???????? ??????????: 24211029 - 56412 Hübingen

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

???????? ??????????: 24211029 - 56412 Hübingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24211029
????????????	ca. 170 m ²
????? ??????	???????????? ??????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
????????????? ???	4
?????????	1
????? ?????????????	1997
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	380.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	????????
??????????????	ca. 45 m ²
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24211029 - 56412 Hübingen

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ????????????	92.60 kWh/m ² a
???????????? ???????????????? ???????? ???	07.12.2032	???????????? ???????????? ??????????	C
????? ???????????	??????		

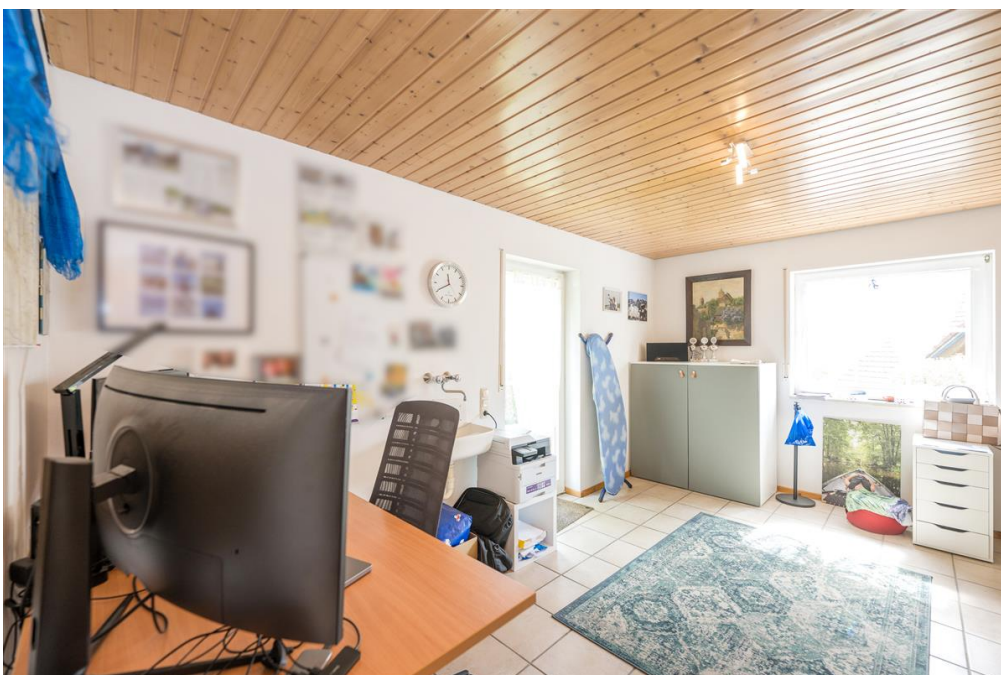
???????? ??????????: 24211029 - 56412 Hübingen

?? ?????????



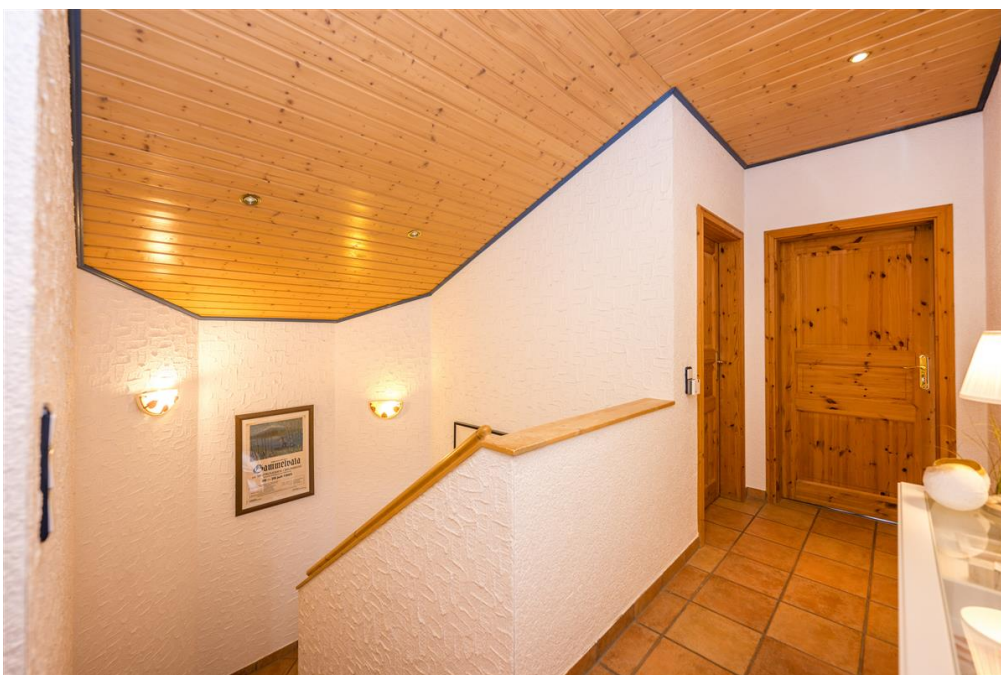
???????? ??????????: 24211029 - 56412 Hübingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24211029 - 56412 Hübingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24211029 - 56412 Hübingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24211029 - 56412 Hübingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24211029 - 56412 Hübingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24211029 - 56412 Hübingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24211029 - 56412 Hübingen

?? ?????????



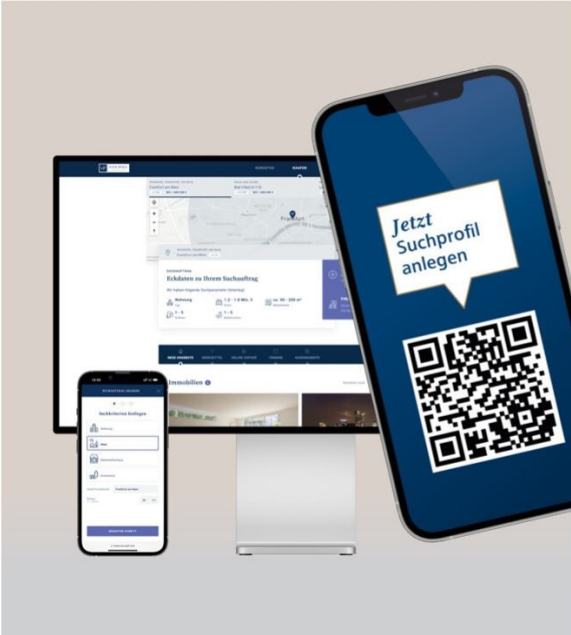
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS
TOP
NATIONALER
AKKREDITIERER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
FAKT-FELD

VP
Bank Immobilienstars
2022
★★★★★
TOP 100
Immobilienstars in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP-MAKLER KOBLENZ
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com



**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24211029 - 56412 Hübingen

?? ?????????



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



www.vp-finance.de

???????? ??????????: 24211029 - 56412 Hübingen

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

Dieses gemütliche und familiäre Einfamilienhaus wurde im Jahr 1997 erbaut und befindet sich in einer Sackgasse eines gepflegten Wohngebietes in Hübingen. Die Immobilie ist aktuell vermietet und ab Sommer 2025 bezugsfrei. Die Wohnfläche von ca. 170 m² verteilt sich auf 2 Etagen. Im Erdgeschoss des Hauses finden Sie neben dem Wohn- und Essbereich mit angrenzender offener Küche, ein Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum sowie ein separates Büro, dass auch als Gästezimmer oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Vom Wohnbereich und Büro haben Sie durch bodentiefe Fensterelemente direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Einbauküche ist im Kaufpreis inklusive. Echtholztüren und -decken sowie der Kaminofen im Wohnzimmer sorgen für eine wohlige und warme Wohnatmosphäre. Das Obergeschoss bietet 3 Schlafräume, eines mit separater Ankleide, und ein hell gefliestes Badezimmer mit Eckwanne und Dusche. Von zwei Schlafzimmern aus betreten Sie den überdachten Balkon mit Blick ins Grüne. Weitere technische Details: - Gas- Brennwerttherme mit Flüssiggastank, teilweise Fußbodenheizung - Solaranlage für Warmwasseraufbereitung - Regenwasserzisterne für die Toilettenspülung - Doppelverglaste Holzfenster mit Sprossenelementen (abnehmbar) Das Grundstück ist übersichtlich und pflegeleicht angelegt. Die Doppelgarage mit angrenzendem Abstellraum rundet dieses familienfreundliche Angebot ab.

???????? ??????????: 24211029 - 56412 Hübingen

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

Hübingen als „Staatlich anerkannte Erholungsgemeinde“ ohne Durchgangsverkehr ist mit ca. 550 Einwohnern eine der drei Gemeinden des Buchfinkenlandes, einer landschaftlich besonders reizvolle Region im südlichen Teil des Westerwaldkreise der zum Naturpark Nassau gehört. Am Waldrand liegt die Kindertagesstätte. Schulbusse fahren zur nur 3 km entfernten Grundschule in der Nachbargemeinde Horbach. Ein regelmäßiger Busverkehr verbindet Hübingen mit der ca. 10 km entfernten Kreisstadt Montabaur, den dortigen weiterführenden Schulen, einem attraktiven Einkaufsangebot und dem ICE-Bahnhof. Von hier erreichen Sie die großen Zentren Frankfurt und Köln im Hochgeschwindigkeitstempo. Die BAB 3 Anschlüsse Diez/Nentershausen und Montabaur liegen auch nur ca. 10 km entfernt. Die Entfernung nach Koblenz beträgt etwa 30 Kilometer und nach Limburg ca. 25 Kilometer.

??????? ???????: 24211029 - 56412 Hübingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 92.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

???????? ??????????: 24211029 - 56412 Hübingen

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

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

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com