

Hünfelden / Dauborn

# Mehrfamilienhaus-Ensemble/ 4 -Familienhaus + Einfamilienhaus - Nähe Limburg - Hünfelden

CODE DU BIEN: 25189021



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 400 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 714 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25189021 - 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: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## En un coup d'œil

|                        |                               |                              |                                                                           |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25189021                      | Prix d'achat                 | 499.000 EUR                                                               |
| Surface habitable      | ca. 400 m <sup>2</sup>        | Interest/Investment houses   | Maison multifamiliale                                                     |
| Année de construction  | 1993                          | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 2 x Garage | État de la propriété         | Bon état                                                                  |
|                        |                               | Espace locatif               | ca. 400 m <sup>2</sup>                                                    |
|                        |                               | Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon                           |

CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| 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: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

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

CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus-Ensemble, ideal für Investoren, die eine renditestarke Immobilie suchen. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 400 m<sup>2</sup>. Die Immobilien, bestehend aus einem Einfamilienhaus und einem Mehrfamilienhaus, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und befinden sich in einem guten Zustand. Die gepflegte Substanz und die durchdachte Vermietungssituation sorgen für eine interessante Investitionsmöglichkeit in einem Markt mit steter Nachfrage nach Wohnraum. Das erste Haus, ein charmantes Einfamilienhaus, wurde im Jahr 1900 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von etwa 180 m<sup>2</sup>. Die Beheizung erfolgt durch eine Zentralheizung. Dieses Haus ist derzeit vermietet und bietet somit sofortige Mieteinnahmen. Der gepflegte Zustand und die solide Bauweise unterstreichen die Attraktivität dieser Immobilie für Mieter und Investoren. Das zweite Gebäude des Ensembles, ein Mehrfamilienhaus, wurde 1993 errichtet. Mit einer Gesamtwohnfläche von 219 m<sup>2</sup> verteilt sich das Haus auf vier Wohneinheiten. Die Beheizung erfolgt hier über Etagenheizungen. Die Wohnungen schauen herrlich ins Grüne. Die möglichen Mieterlöse von etwa 31.580,- €, machen die Objekte zu einer attraktiven Option für Anleger, die an stabilen und regelmäßigen Einnahmen interessiert sind. Die Lage der Immobilie bietet gute Verkehrsanbindungen und eine angenehme Umgebung, die potenzielle Mieter anspricht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, was die Attraktivität der Wohnungen unterstreicht. Für alle, die Wert auf eine solide Rendite und eine langfristige Perspektive legen, bietet dieses Ensemble eine überzeugende Gelegenheit. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich, um sich einen umfassenden Eindruck dieser Immobiliengelegenheit zu verschaffen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Termin zu vereinbaren.

CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## Détails des commodités

Ensemble bestehend aus:

Haus 1 - Einfamilienhaus, Baujahr 1900, 181 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Zentralheizung, vermietet

Haus 2 - 4 Wohnungen:

Baujahr 1993, 219 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Etagenheizung

Wohnung 1 - 52, 61 m<sup>2</sup> , vermietet

Wohnung 2 - 54, 94 m<sup>2</sup>

Wohnung 3 - 46,35 m<sup>2</sup>

Wohnung 4 - 65,02 m<sup>2</sup>

Mögliche Mieteinnahme 31.580,- €

Die Häuser können auch einzeln erworben werden.

CODE DU BIEN: 25189021 - 65597 Hünfelden / Dauborn

## Tout sur l'emplacement

Hünfelden, das ist ein behagliches, familienfreundliches Fleckchen Erde mit reichlich Wiesen, Feldern und Waldgebieten, vielen Pferden auf den Weiden, bodenständigen Menschen und einer guten Infrastruktur. Diese Gemeinde bietet ein ruhiges, ländliches Wohnen und Leben aber auch eine sehr gute Verkehrsanbindung an die Wirtschaftsräume Frankfurt/Wiesbaden und den Köln/Bonner Raum. Im Ort befindet sich eine Grundschule, Gesamtschule mit mehreren Bildungszweigen (mit zusätzlicher gymnasialer Oberstufe) und eine Kita. Die Gemeinde Hünfelden bietet zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten (mit Drogerie und Supermärkten inkl. Rewe/Penny) Ideale Bedingungen für Berufspendler. In ca. 9 Minuten erreichen sie die Autobahn - Anschlussstelle auf die A3 bei Bad Camberg. Oder die Anschlussstelle A3 Limburg. Der nahegelegene und hochfrequentierte ICE-Bahnhof Limburg-Süd lädt außerdem dazu ein, das Auto einmal stehenzulassen und bequem per Zug zu pendeln.

CODE DU BIEN: 25189021 - 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 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.

CODE DU BIEN: 25189021 - 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)