

Hammersbach

# Freistehendes NIEDRIGENERGIEHAUS in begehrter TOP-LAGE mit vielen Extras!

CODE DU BIEN: 24084007



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

PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 321 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24084007 - 63546 Hammersbach

- 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: 24084007 - 63546 Hammersbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24084007
Surface habitable	ca. 109 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2006
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	429.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 12 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24084007 - 63546 Hammersbach

## Informations énergétiques

Chauffage	Solaire	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.10.2034	Consommation d'énergie	38.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A

CODE DU BIEN: 24084007 - 63546 Hammersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24084007 - 63546 Hammersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24084007 - 63546 Hammersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24084007 - 63546 Hammersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24084007 - 63546 Hammersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24084007 - 63546 Hammersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24084007 - 63546 Hammersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24084007 - 63546 Hammersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24084007 - 63546 Hammersbach

## La propriété

**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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

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](https://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24084007 - 63546 Hammersbach

## Une première impression

Das freistehende "Bien-Zenker"-Niedrigenergiehaus (Endenergiebedarfskennwert 38,3 kWh/(m<sup>2</sup>a) / Effizienzklasse A) wurde im Jahr 2006 in ruhiger und begehrter Wohnlage eines Neubaugebiets von Hammersbach in bestem nachbarschaftlichem Umfeld auf einer Bodenplatte erbaut. Es wird Sie mit seinem gemütlichem Wohnambiente, seinen vielen Extras und höchster Energieeffizienz begeistern. Als Effizienzhaus mit zeitgemäßer Technologie ausgestattet, verfügt es über eine Luft-Wärmepumpe und eine Heizungs-Lüftungsanlage sowie eine Photovoltaikanlage (6kW-Solarworld) mit Einspeisung des erzeugten Stroms in das Stromnetz. Das geschmackvolle Wohndomizil mit ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt im Erdgeschoss über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zum Wintergarten, ein Duschbad und jeweils einen Abstell- und Technikraum sowie über ein Vollbad und (derzeit) zwei Schlafräume im Obergeschoss. Durch Teilung des größeren Schlafzimmers (ca. 37 m<sup>2</sup>) ließe sich durch Einziehen einer Wand ein drittes Schlafzimmer realisieren. Das top-gepflegte Wohndomizil überzeugt u. a. durch eine Fülle attraktiver Ausstattungsdetails: Massivholztreppe zum Obergeschoss, chice Einbauküche (NEU in 2020) mit Elektrogeräten sowie zweifach verglaste Kunststofffenster (mit Einbruchschutz). Gemütliches "Highlight" ist der in 2020 eingebaute Kaminofen im Wohnbereich. Eine Zisterne (4000 Liter) im hochwertig gepflasterten Garten, eine große Garage und ein Carport runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

CODE DU BIEN: 24084007 - 63546 Hammersbach

## Détails des commodités

Das freistehende "Bien-Zenker"-Niedrigenergiehaus wurde im Jahr 2006 in ruhiger und begehrter Wohnlage eines Neubaugebiets von Hammersbach in bestem nachbarschaftlichem Umfeld auf einer Bodenplatte erbaut und bietet eine Vielzahl gehobener Ausstattungsdetails:

- \* Freistehendes Niedrigenergiehaus
- \* Endenergiebedarfskennwert 38,3 kWh/(m<sup>2</sup>a) bzw. Effizienzklasse A
- \* Baujahr 2006
- \* Luft-Wärmepumpe
- \* Heizungs-Lüftungsanlage
- \* NEU in 2020: 6kW-Photovoltaikanlage mit Einspeisung des erzeugten Stroms in das Stromnetz
- \* Derzeit drei Wohn-/Schlafräume auf zwei Wohnetagen
- \* Teilungsoption des großen Schlafzimmers (ca. 37 m<sup>2</sup>) durch Einziehen einer Wand zur Realisierung eines dritten Wohn-/Schlafraums
- \* Massivholztreppe zum Obergeschoss
- \* NEU in 2020: Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- \* Zweifach verglaste Kunststofffenster mit Einbruchschutz
- \* Wintergarten (unbeheizt)
- \* 6kW-Kaminofen im Wohnbereich
- \* 4000-Liter Zisterne
- \* hochwertig gepflasterter Garten/Terrasse
- \* Große Garage
- \* Carport
- \* u. v. m.

**CODE DU BIEN: 24084007 - 63546 Hammersbach**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Hammersbach, entstanden auf prähistorischem Siedlungsgebiet, bietet für jeden etwas. Innerhalb der beiden Ortsteile Marköbel und Langen-Bergheim stehen den knapp 5000 Einwohnern diverse öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten und Grundschule, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Die gute Anbindung an die Bundesautobahn A 45 mit direkter Anschlussstelle Langen-Bergheim ermöglicht schnelle Verbindungen nach Gießen, Hanau oder Frankfurt/Main und rundet die Attraktivität des Standortes ab.

CODE DU BIEN: 24084007 - 63546 Hammersbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 38.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Solar. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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 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: 24084007 - 63546 Hammersbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31 Arrondissement de Main-Kinzig

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)