Beselich

Spacious living in two houses on a large plot of land.

Property ID: 25189038



PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 276 m^2 • ROOMS: 15 • LAND AREA: 1045 m^2

Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

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

Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

At a glance

Property ID	25189038
Living Space	ca. 276 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	15
Bedrooms	7
Bathrooms	4
Year of construction	1982
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	650.000 EUR
House	Two-family house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Balcony

Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

Energy Data

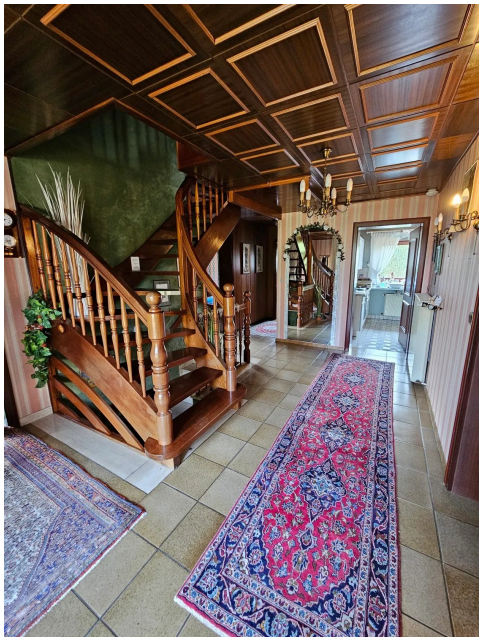
Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	09.06.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	112.9 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

The property





Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

The property





Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

The property





Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

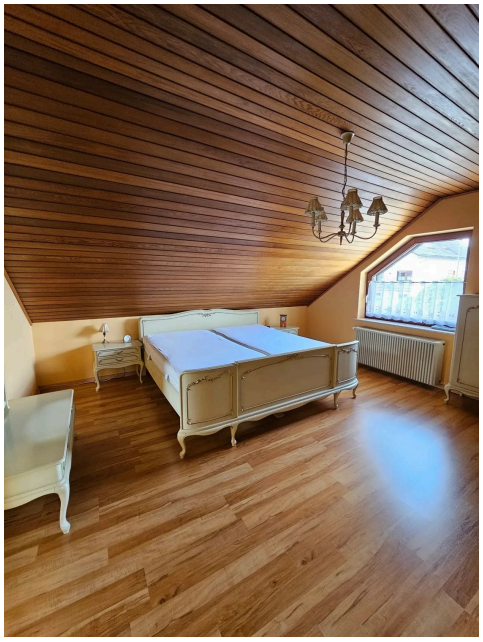
The property





Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

The property





Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

The property





Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

The property





Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

The property





Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

The property





Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

The property





Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

The property





Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

The property





Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

The property





Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

A first impression

The spacious property essentially comprises two adjacent single-family homes, offering numerous design and practical possibilities. "House 1," originally built in 1948 and completely renovated in 2006/2007, offers approximately 104 square meters of living space. The beautiful original floorboards and staircase have been lovingly restored, while the new tile floors and bathroom fixtures harmonize beautifully with the building's structure. The ground floor comprises a spacious and comfortable living and dining area, a well-equipped kitchen with a modern fitted kitchen, a study, and a bathroom with a bathtub. Upstairs, there is a large master bedroom, two further bedrooms, and a shower room. Everything is in good condition and ready to move into without major investment. The house has a full basement, offering ample storage space, hobby rooms, and more. The second, significantly larger house, "House 2," was built in 1980 using solid, high-quality construction and offers approximately 172 m² of living space. It provides various options for families requiring ample space, for combining living and working under one roof, or for use as a primary residence with an additional self-contained apartment. The interior is tastefully cozy, featuring numerous high-quality dark wood elements reminiscent of English or French country houses. A definite highlight is the large roof terrace, perfect for relaxing at the end of the day with a glass of wine and candlelight. Fitness enthusiasts could also incorporate a gym/wellness area in the basement, utilizing the existing sauna. This house comprises a total of 9 rooms and 2 bathrooms, plus additional storage space in the basement and a large double garage with electric roller doors and an attached carport. The overall condition is good and tidy, though some modernization is needed. The generous plot (approx. 1,450 m²), several terraces, open spaces, and the large roof loggia totaling over 100 m² offer a wide range of usage and design possibilities for the two houses. A decorative fountain provides a beautiful focal point for relaxation or celebrations during the warmer months. Two large garden sheds offer the perfect storage for garden tools and furniture.

Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

All about the location

Der wunderschöne Ort Beselich ist nur 12 min. von Limburg entfernt.

Über die nahegelegene Bundesstraße 49 lassen sich schnell die Städte Limburg an der Lahn, Weilburg, Gießen und Wetzlar sowie die Bundesautobahn A3 und der nur 8 km entfernte ICE Bahnhof Limburg erreichen. In diesem Ortsteil von Beselich finden Sie einen Kindergarten sowie direkte Busanbindungen in unmittelbarer Nähe des Hauses. Ein aktives Vereinsleben runden die Besonderheiten des Ortsteil ab.

Das hessische Limburg liegt romantisch an der Lahn und bietet Bewohnern und Besuchern gleichermaßen ein facettenreiches Angebot.
Mit dem angrenzenden Taunus und dem Westerwald verfügt die Stadt über zwei beliebte Wander- und Ausflugsgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft.
Die Stadt selbst zeichnet sich durch ihr historisches Flair aus und bietet moderne Wohnbedingungen sowie abwechslungsreiche Kultur-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten.
Die Altstadt wird von gut erhaltener Fachwerkarchitektur bestimmt und Sehenswürdigkeiten wie der spätromanische St. Georg-Dom, der sich eindrucksvoll über der Stadt erhebt, eine gastronomische Vielfalt sowie Museen runden das harmonische Stadtbild ab. Limburg ist durch seine exzellente Verkehrsanbindung ein wichtiger Standort in der Wirtschaftsregion Mittelhessen. Der bekannte ICE-Bahnhof ermöglicht eine rasche Anbindung Richtung Köln bzw. Frankfurt. Darüber hinaus befindet sich auch die A3 in unmittelbarer Nähe, sodass Limburg, ergänzt durch Regionalbahnhöfe und Bundesstraße ein rundum attraktiver Standort für Unternehmen sowie charmanter Wohnort ist.

Property ID: 25189038 - 65614 Beselich

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 112.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25189038 - 65614 Beselich

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Lars Luscher

Grabenstraße 46, 65549 Limburg
Tel.: +49 6431 - 288 14-0
E-Mail: limburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com