Beselich

Zwei separate EFH auf großzügigem Grundstück, Nähe Limburg.

Objektnummer: 25189038A



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 276 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 1045 m²

Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Auf einen Blick

Objektnummer	25189038A
Wohnfläche	ca. 276 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1982
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

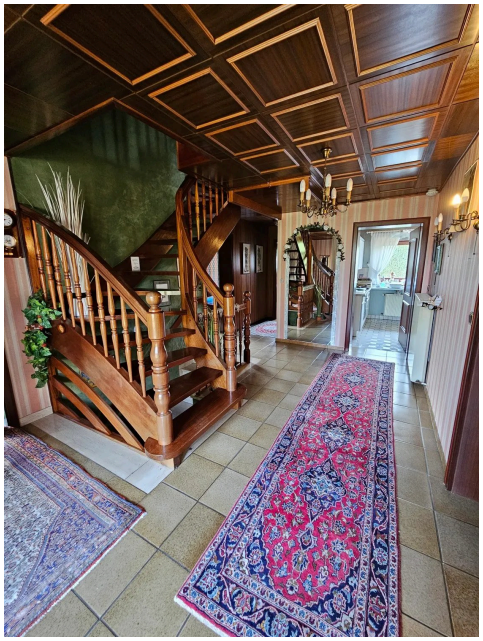
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	112.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.06.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Die Immobilie





Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Die Immobilie





Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Die Immobilie





Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

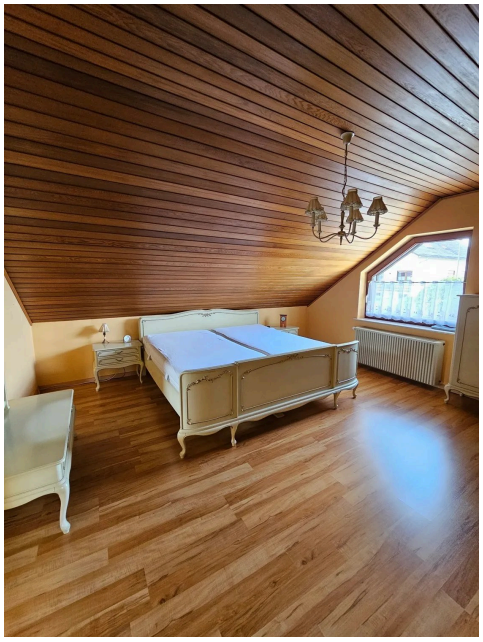
Die Immobilie





Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Die Immobilie





Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Die Immobilie





Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Die Immobilie





Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Die Immobilie





Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Die Immobilie





Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Die Immobilie





Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Die Immobilie





Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Die Immobilie





Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Die Immobilie





Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Ein erster Eindruck

Auf dem großzügigen Grundstück befinden sich im Prinzip zwei nebeneinander stehende Einfamilienhäuser. Dies bietet zahlreiche Gestaltungs- und praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Das "Haus 1" wurde im Jahre 1948 ursprünglich erbaut und in den Jahren 2006/2007 modernisiert / kernsaniert und hat ca. 104 m² Wohnfläche. Die sehr schönen alten Dielenböden und die Treppe wurden liebevoll instandgesetzt, die neuen Fliesenböden und Badgestaltungen harmonieren wunderbar mit der Bausubstanz. Ein großzügiger, behaglicher Wohnen-Essen-Bereich, Wohnküche mit gepflegter Einbauküche, ein Arbeitszimmer und ein Bad mit Badewanne bilden das Erdgeschoß. Im Obergeschoß sind ein großes Elternschlafzimmer, zwei weitere Schlafzimmer und ein Duschbad. Alles ist in einem ordentlichen Zustand und kann ohne größere Investitionen bewohnt werden. Das Haus ist vollunterkellert und bietet Platz zum Abstellen, Hobby o.ä.

Das zweite, wesentlich größere Wohnhaus "Haus 2"wurde 1980 in massiver, hochwertiger Ausführung errichtet und hat ca. 172 m² Wohnfläche. Es bietet Nutzungsmöglichkeiten für die Familie mit viel Platzbedarf, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für die Nutzung als Wohnhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung. Die Ausstattung ist gediegen gemütlich, mit vielen hochwertigen dunklen Holzelementen erinnert es an englische oder französische Landhäuser. Sicherlich ein Highlight ist die große Dachloggia für den Ausklang des Tages bei einem Glas Wein und Kerzenschein. Oder für Fitnessliebhaber die Möglichkeit einen Sport-Wellness-Bereich im Kellergeschoss zu integrieren und die vorhandene Sauna mit einzubinden.

Insgesamt sind in diesem Haus 9 Zimmer und 2 Bäder zzgl. Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss und eine großen Doppelgarage mit elektrischen Rolltoren und vorgesetztem Carport vorzufinden.

Der Gesamtzustand ist gut und ordentlich, ein gewisser Modernisierungsbedarf ist vorhanden.

Das großzügige Grundstück (ca. 1.45 m²), mehrere Terrassen, Freiplätze und die große Dachloggia mit über 100 m² insgesamt lassen für die beiden Häuser vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Zierbrunnen bildet in der warmen Jahreszeit einen wunderschönen Mittelpunkt zum Entspannen oder auch für Feierlichkeiten.

Zwei große Gartenhäuser sind die perfekte Ergänzung für das Abstellen der Gartengeräte und Gartenmöbel.

Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25189038A - 65614 Beselich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com