Beselich

# À proximité du Limbourg. Idéal pour deux ou trois familles.

*CODE DU BIEN: 25189038B*




PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 276 $m^2$ • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1045 $m^2$

CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25189038B |
| Surface habitable | ca. 276 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 15 |
| Chambres à coucher | 7 |
| Salles de bains | 4 |
| Année de construction | 1982 |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 650.000 EUR |
| Type de bien | Maison multifamiliale |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2005 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Balcon |

CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# Informations énergétiques

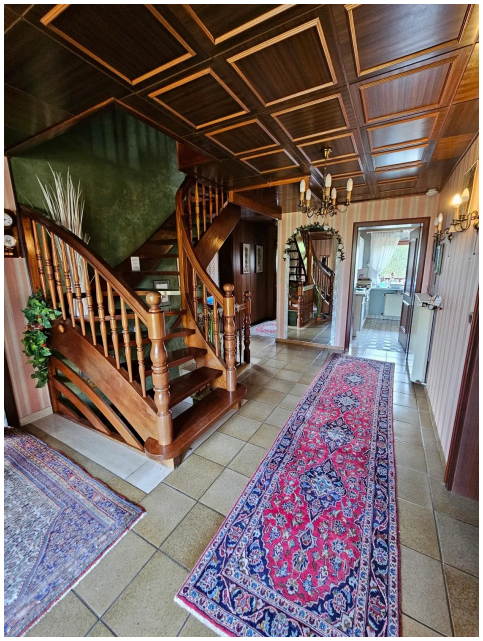
| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 09.06.2035 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 112.9 kWh/m²a |
| Classement énergétique | D |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1982 |

CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# La propriété





CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# La propriété





CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# La propriété





CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

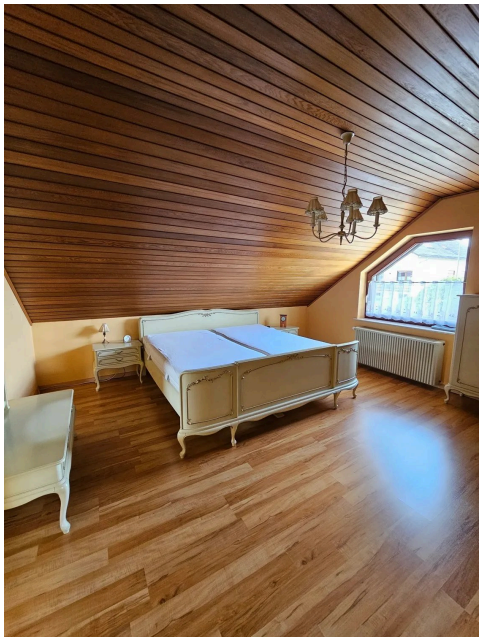
# La propriété





CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# La propriété





CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# La propriété





CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# La propriété





CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# La propriété





CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# La propriété





CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# La propriété





CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# La propriété





CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# La propriété





CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# La propriété





CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# Une première impression

Cette vaste propriété se compose essentiellement de deux maisons individuelles mitoyennes, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement et de fonctionnalité. La « Maison 1 », construite en 1948 et entièrement rénovée en 2006/2007, offre environ 104 m² de surface habitable. Les magnifiques parquets et l'escalier d'origine ont été restaurés avec soin, tandis que les nouveaux carrelages et équipements sanitaires s'harmonisent parfaitement avec la structure du bâtiment. Le rez-de-chaussée comprend un séjour/salle à manger spacieux et confortable, une cuisine bien équipée avec des meubles modernes, un bureau et une salle de bains avec baignoire. À l'étage, on trouve une grande chambre parentale, deux autres chambres et une salle d'eau. L'ensemble est en bon état et prêt à être habité sans gros travaux. La maison dispose d'un sous-sol complet offrant un vaste espace de rangement, des pièces pour les loisirs, etc. La seconde maison, nettement plus grande, la « Maison 2 », a été construite en 1980 avec des matériaux solides et de haute qualité et offre environ 172 m² de surface habitable. Cette propriété offre diverses possibilités aux familles en quête d'espace, pour celles qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle sous un même toit, ou encore pour celles qui recherchent une résidence principale avec un appartement indépendant. L'intérieur, à la fois chaleureux et raffiné, met en valeur de nombreux éléments en bois foncé de grande qualité, évoquant le charme des maisons de campagne anglaises ou françaises. Son atout majeur est sans conteste la vaste terrasse sur le toit, idéale pour se détendre en fin de journée avec un verre de vin à la lueur des bougies. Les amateurs de fitness pourront également aménager un espace salle de sport/bien-être au sous-sol, en utilisant le sauna existant. La maison comprend 9 pièces et 2 salles de bains, ainsi qu'un espace de rangement supplémentaire au sous-sol et un grand garage double avec portes sectionnelles électriques et un abri voiture attenant. En bon état général, elle nécessite toutefois quelques travaux de modernisation. Le terrain généreux (environ 1 450 m²), les nombreuses terrasses, les espaces ouverts et la grande loggia sur le toit de plus de 100 m² offrent une grande flexibilité d'aménagement et de personnalisation pour les deux logements. Une fontaine décorative crée un point de mire agréable pour la détente ou les réceptions aux beaux jours. Deux grands abris de jardin offrent un espace de rangement idéal pour les outils et le mobilier de jardin.

CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25189038B - 65614 Beselich

# Contact

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

Lars Luscher

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com