Beselich

# Limburg közelében. Két-három család számára kiváló.

*VP azonosító: 25189038B*




VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 276 $m^2$ • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 1045 $m^2$

VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25189038B |
| Hasznos lakótér | ca. 276 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 15 |
| Hálószobák | 7 |
| Fürdoszobák | 4 |
| Építés éve | 1982 |
| Parkolási lehetoségek | 4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 650.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2005 |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Erkély |

VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Áttekintés: Energia adatok

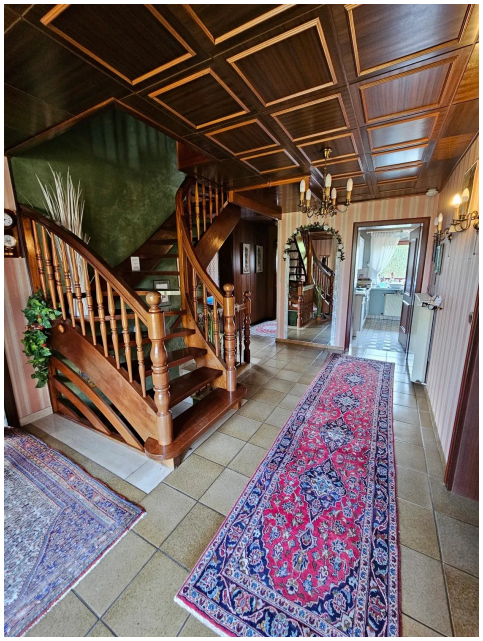
| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifűtés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 09.06.2035 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 112.9 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1982 |

VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Az ingatlan





VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Az ingatlan





VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Az ingatlan





VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

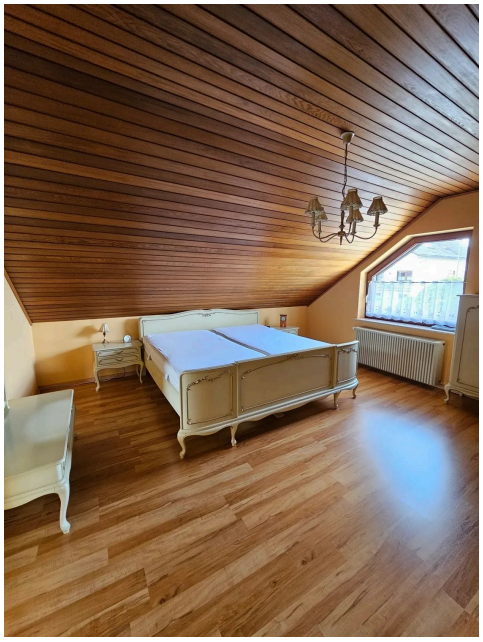
# Az ingatlan





VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Az ingatlan





VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Az ingatlan





VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Az ingatlan





VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Az ingatlan





VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Az ingatlan





VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Az ingatlan





VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Az ingatlan





VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Az ingatlan





VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Az ingatlan





VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Az elso benyomás

A tágas ingatlan lényegében két szomszédos családi házból áll, számos tervezési és gyakorlati lehetoséget kínálva. Az 1948-ban épült és 2006/2007-ben teljesen felújított "1. ház" körülbelül 104 négyzetméter lakóteret kínál. A gyönyöru eredeti padlóburkolatokat és lépcsot gondosan restaurálták, míg az új járólapok és fürdoszobai szerelvények szépen harmonizálnak az épület szerkezetével. A földszinten egy tágas és kényelmes nappali és étkezo, egy jól felszerelt konyha modern konyhával, egy dolgozószoba és egy kádas fürdoszoba található. Az emeleten egy nagy hálószoba, további két hálószoba és egy zuhanyzós fürdoszoba található. Minden jó állapotban van, és nagyobb beruházás nélkül beköltözheto. A házhoz teljes pince tartozik, amely boséges tárolóhelyet, hobbiszobákat és egyebeket kínál. A második, lényegesen nagyobb ház, a "2. ház" 1980-ban épült masszív, kiváló minoségu szerkezettel, és körülbelül 172 m² lakóteret kínál. Különbözo lehetoségeket kínál a tágas teret igénylo családok számára, akár egy fedél alatti élet és munka kombinálására, akár elsodleges lakóhelyként való használatra egy további, önálló apartmannal. A belso tér ízlésesen hangulatos, számos kiváló minoségu, sötét fa elemmel, amelyek az angol vagy francia vidéki házakra emlékeztetnek. Egyértelmu fénypont a nagy tetoterasz, amely tökéletes a nap végén egy pohár borral és gyertyafényes pihenésre. A fitneszrajongók a meglévo szauna kihasználásával egy edzotermet/wellness területet is kialakíthatnak az alagsorban. A ház összesen 9 szobából és 2 fürdoszobából áll, plusz további tárolóhelyiség az alagsorban, valamint egy nagy dupla garázs elektromos redonyös kapukkal és egy hozzá tartozó kocsibeállóval. Az általános állapot jó és rendezett, bár némi modernizálásra szorul. A nagyméretu telek (kb. 1450 m²), számos terasz, nyitott terek és a több mint 100 m²-es nagy tetologgia szélesköru felhasználási és kialakítási lehetoségeket kínál a két ház számára. Egy díszes szökokút gyönyöru központot biztosít a pihenéshez vagy az ünnepléshez a melegebb hónapokban. Két nagy kerti fészer tökéletes tárolást kínál a kerti szerszámok és bútorok számára.

VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25189038B - 65614 Beselich

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Lars Luscher

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com