Elz

Sehr gepflegtes Anwesen in traumhafter Wohnlage von Elz.

Objektnummer: 26189025



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 543 m²

Objektnummer: 26189025 - 65604 Elz

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

Objektnummer: 26189025 - 65604 Elz

Auf einen Blick

Objektnummer	26189025
Wohnfläche	ca. 214 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 82 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26189025 - 65604 Elz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	130.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26189025 - 65604 Elz

Ein erster Eindruck

Ein großzügiges Haus für eine oder zwei Familien mit einer ansprechenden Fassade, sehr schön angelegtem Garten und in ruhiger, zentraler Wohnlage.

Derzeit ist es als gepflegtes Zweifamilienhaus genutzt und so auch genehmigt, kann es aber auch für Familien mit Platzbedarf als Einfamilienhaus genutzt werden.

Oder Sie suchen eine werthaltige, auf Dauer angelegte Investition? Eine jährliche Kaltmiete von ca. 24.000 € ist erzielbar, in dieser gefragten Wohnlage ist nicht mit Leerständen oder Mietausfällen zu rechnen.

Sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, und drei Badezimmer verteilen sich auf das Haus; es ist vollunterkellert.

Massivbauweise mit gehobener Ausstattung, die Zentralheizung wurde 2024 als Gaszentralheizung erneuert. Fußbodenheizung sorgt in weiten Teilen des Hauses für gleichmäßige Wärme, ausgenommen ist der Bereich Spitzboden.

Der Garten ist sehr schön und pflegeleicht angelegt, aus dem Wohnzimmer EG direkt über die große Terrasse zu erreichen. Vom Balkon aus haben Sie einen wunderschönen Blick ins Grüne.

Der Vollkeller erweitert das Haus um wertvolle Fläche und nimmt die integrierte Doppelgarage auf. Vor und neben der Garage stehen weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung; es ist zudem eine Wallbox vorhanden. Zur Straßenseite wirkt die Garage bündig und aufgeräumt in die Fassade eingebunden, darüber ordnen sich die Fenster ruhig unter dem steilen Dach.

Eine gepflegtes Haus ins ruhiger Wohnlage, mit vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26189025 - 65604 Elz

Ausstattung und Details

- Massivmauerwerk
- Vollkeller mit integrierter Doppelgarage
- weitere Parkmöglichkeiten vor und neben der Garage
- zwei Zisternen
- Gaszentralheizung 2024
- Fußbodenheizung (außer DG 2)
- EG-Wohnung mit sehr schön angelegtem Garten
- Wallbox für DG-Wohnung

Objektnummer: 26189025 - 65604 Elz

Alles zum Standort

Elz präsentiert sich als eine besonders familienfreundliche Gemeinde im Landkreis Limburg-Weilburg, die mit ihrer ruhigen und sicheren Wohnatmosphäre überzeugt. Die exzellente Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet über die nahegelegene A3-Autobahn sowie den ICE-Korridor Frankfurt–Köln macht Elz zu einem idealen Wohnort für Berufspendler, die Wert auf ein harmonisches Zuhause legen. Die stabile Nachfrage und die niedrige Kriminalitätsrate unterstreichen die Attraktivität dieses Ortes, der mit einer soliden Infrastruktur und einem ausgewogenen Angebot an Wohnimmobilien punktet.

In Elz finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Zukunftsperspektiven vereint. Die Gemeinde bietet eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind und somit den Alltag erleichtern: Vom Kindergarten „Unterm Regenbogen“, nur eine Minute zu Fuß entfernt, bis hin zu weiterführenden Schulen wie der Erlenbachschule, die in etwa zehn Minuten zu erreichen ist. Die Nähe zu mehreren Kindertagesstätten und Grundschulen schafft eine vertrauensvolle Basis für die frühkindliche und schulische Förderung der Kinder. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und niedergelassene Ärzte in unmittelbarer Nähe gewährleistet, sodass Familien im Bedarfsfall schnell und unkompliziert versorgt werden können.

Für die Freizeitgestaltung bietet Elz zahlreiche Möglichkeiten, die das Familienleben bereichern: Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu aktiver Erholung im Freien ein. Das nahegelegene Bürgerhaus sowie die idyllischen Elzer Anlagen schaffen Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten und entspannte Stunden in der Natur. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Rewe und Lidl sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung des Haushalts. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe sowie den Bahnhof Elz, der in sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend und erleichtert die Mobilität der gesamten Familie.

Dieses harmonische Zusammenspiel aus sicherer Lage, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Elz zu einem idealen Wohnstandort für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen. Hier finden Sie einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können – ein Zuhause, das Zukunft schenkt.

Objektnummer: 26189025 - 65604 Elz

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: 26189025 - 65604 Elz

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