Elz

Elz. Lichtdurchflutete Wohnung mit großem Balkon und zwei Stellplätzen. Ideale Anlagemöglichkeit.

Objektnummer: 26189039



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26189039 - 65604 Elz

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

Objektnummer: 26189039 - 65604 Elz

Auf einen Blick

Objektnummer	26189039
Wohnfläche	ca. 78 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26189039 - 65604 Elz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	51.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.03.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26189039 - 65604 Elz

Die Immobilie





Objektnummer: 26189039 - 65604 Elz

Die Immobilie





Objektnummer: 26189039 - 65604 Elz

Ein erster Eindruck

Großzügige Fensterflächen lassen in dieser Wohnung das Tageslicht bis in den letzten Winkel fluten und schaffen eine Atmosphäre, in der jeder Moment eine besondere Qualität erhält. Die klare Linienführung und die ruhige Eleganz der Materialien unterstreichen den zeitgemäßen Charakter, der sich wie ein roter Faden durch alle Räume zieht. Parkettboden unter den Füßen, angenehm temperiert durch die Fußbodenheizung, vermittelt Behaglichkeit ohne aufdringlich zu wirken. Die Wohnfläche von rund 78 Quadratmetern wirkt durchdacht proportioniert und öffnet sich zum großen Balkon, der an wärmeren Tagen das Leben nach draußen holt.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück, in dem sich Alltag und Genuss mühelos verbinden. Die Übergänge sind fließend, sodass Kochen, Entspannen und Zusammensein nahtlos ineinander übergehen. Große Fenster geben den Blick frei und sorgen für ein angenehmes Raumgefühl. Im Schlafzimmer schafft die Kombination aus ruhigen Farben und hochwertigen Oberflächen einen Rückzugsort, der nach einem langen Tag zur Ruhe einlädt. Das Bad überzeugt mit bodengleicher Dusche, modernen Armaturen und geschmackvoll gewählten Fliesen, die mit ihrer Haptik und Optik das durchdachte Gesamtkonzept unterstreichen.

Praktische Details zeigen sich im Alltag als wahre Bereicherung. Elektrische Rollläden sorgen für Komfort und Privatsphäre auf Knopfdruck. Zwei Abstellräume, einer innerhalb der Wohnung, ideal für Waschmaschine und Vorräte, der zweite direkt im Bereich der Parkplätze, bringen Ordnung in das tägliche Leben. Zwei Pkw-Stellplätze stehen bereit und machen die Rückkehr nach Hause jederzeit entspannt.

Der Aufzug erleichtert den Zugang zu allen Etagen. Hier lebt es sich entspannt und angenehm, komfortabel und gut ausgestattet.

Wer den Rhythmus eines modernen, urbanen Lebens schätzt und Wert auf durchdachtes Wohnen legt, findet hier den passenden Rahmen. Morgens auf dem Balkon die frische Luft genießen, abends bei offenen Fenstern entspannen, diese Wohnung ist der ideale Ausgangspunkt für eine neue Etappe.

Die Wohnung ist vermietet. Mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wurde auf Innenaufnahmen verzichtet.

Objektnummer: 26189039 - 65604 Elz

Ausstattung und Details

- Aufzug
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Parkett- bzw. Fliesenböden
- große Fensterflächen
- bodengleiche Dusche im Bad
- großer Balkon
- Abstellraum mit Platz für Waschmaschine
- zweiter Abstellraum im Bereich Parkplätze
- zwei Pkw-Stellplätze

Objektnummer: 26189039 - 65604 Elz

Alles zum Standort

Elz präsentiert sich als eine attraktive, familienorientierte Wohngemeinde im Herzen Hessens mit rund 8.000 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur. Als Pendlerstandort mit direkter Anbindung an den wirtschaftlich vielfältigen Rhein-Main-Raum bietet Elz eine solide Infrastruktur, die den Bedürfnissen moderner Wohnansprüche gerecht wird. Die Immobilienpreise bewegen sich hier deutlich unter dem hessischen Durchschnitt, was die Gemeinde zu einem interessanten Markt für langfristige und risikoarme Investitionen macht.

Die Lage in Elz besticht durch eine ausgewogene Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit. Die Nähe zum regionalen Verkehrsknotenpunkt Limburg gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So sind der Bahnhof Elz zu Fuß erreichbar, ebenso wie mehrere Bushaltestellen. Für Pendler sind zudem mehrere Autobahnanschlüsse in unmittelbarer Nähe vorhanden, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Wirtschaftsregionen sicherstellen.

Das Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen rund um Elz ist vielfältig und unterstützt eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien. Im Bereich Bildung profitieren Familien von mehreren Kindergärten und Grundschulen, die in einem Radius von etwa 6 bis 25 Minuten zu Fuß erreichbar sind, darunter die Grundschule Offheim und die Erlenbachschule. Die Gesundheitsversorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Apotheken und das nahegelegene St. Vincenz-Krankenhaus in Limburg gewährleistet, wobei die wichtigsten medizinischen Einrichtungen in Elz oder Limburg liegen. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Aldi und Penny sind fußläufig oder mit kurzer Autofahrt zu erreichen und bieten eine komfortable Versorgung des täglichen Bedarfs. Freizeitangebote wie Parks, Sportanlagen und das Bürgerhaus Elz runden das attraktive Umfeld ab und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Für den Investor ergibt sich aus dieser Kombination eine stabile Nachfrage nach Wohnraum in einem wirtschaftlich soliden Umfeld mit guter Verkehrsanbindung und einer ausgewogenen Infrastruktur. Die moderaten Immobilienpreise, verbunden mit der langfristigen Wertstabilität und der Rolle Elz' als Pendlergemeinde, bieten ausgezeichnete Voraussetzungen für nachhaltige Kapitalanlagen mit verlässlicher Rendite. Insgesamt überzeugt Elz als ein risikoarmes Investment mit vielversprechendem Potenzial im mittleren Preissegment.

Objektnummer: 26189039 - 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: 26189039 - 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