Elz

Elz. Großzügige Wohnung mit sonniger Terrasse und eigenem Gartenanteil.

Objektnummer: 26189040



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26189040 - 65604 Elz

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

Objektnummer: 26189040 - 65604 Elz

Auf einen Blick

Objektnummer	26189040
Wohnfläche	ca. 90 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26189040 - 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: 26189040 - 65604 Elz

Die Immobilie





Objektnummer: 26189040 - 65604 Elz

Die Immobilie



Objektnummer: 26189040 - 65604 Elz

Ein erster Eindruck

Sobald man die Wohnung betritt, empfängt einen eine Atmosphäre von Klarheit und Großzügigkeit. Die großzügigen Fensterflächen holen das Tageslicht bis tief in die Räume und verleihen dem Grundriss eine angenehme Offenheit. Der Blick schweift über gepflegte Parkettböden, die jedem Schritt eine angenehme Wärme verleihen und mit der Fußbodenheizung ein wohltuendes Raumgefühl schaffen. Die Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die den Komfort des modernen Wohnens unterstreichen und Privatsphäre auf Knopfdruck ermöglichen.

Im Zentrum der Wohnung liegt der Wohnbereich, der auf natürliche Weise in die Terrasse und den eigenen Gartenanteil übergeht. Hier verbinden sich Innen- und Außenbereich zu einer Einheit, in der das Frühstück an sonnigen Tagen genauso selbstverständlich wird wie ein ruhiger Abend im Freien. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für lange Sommerabende, während der Gartenanteil einen grünen Rückzugsort mitten im Alltag schenkt.

Die Küche schließt sich dem Wohnbereich an und schafft durch ihre Offenheit einen lebendigen Treffpunkt. Zwei Schlafzimmer bieten Raum für Rückzug und Ruhe, jedes mit genügend Platz für individuelle Gestaltung. Das Badezimmer ist modern gestaltet, die bodengleiche Dusche überzeugt durch ihre Großzügigkeit und den klaren Stil. Für Gäste steht ein separates WC mit Dusche zur Verfügung, ein feines Detail, das den Alltag merklich erleichtert.

Praktische Aspekte kommen nicht zu kurz: Ein Abstellraum in der Wohnung schafft Platz für Waschmaschine und Haushaltsgeräte, ein weiterer befindet sich bei den Parkplätzen, ideal für alles, was nicht täglich gebraucht wird. Zwei Pkw-Stellplätze machen das Ankommen entspannt, der Aufzug bringt Bewohner und Gäste bequem in die Wohnungsetage.

Die Wohnung wirkt wie aus einem Guss, gepflegt, zeitlos und angenehm ruhig. Hier spürt man, dass an jedes Detail gedacht wurde, ohne sich aufzudrängen. Wer auf der Terrasse sitzt und den Blick über den Garten schweifen lässt, genießt diesen unaufgeregten, selbstverständlichen Komfort. Ein Ort, an dem das Leben Raum bekommt und jeder Tag ein bisschen leichter wirkt.

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

Objektnummer: 26189040 - 65604 Elz

Ausstattung und Details

- Aufzug
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Parkett- bzw. Fliesenböden
- große Fensterflächen
- bodengleiche Dusche im Bad
- Gäste-WC mit Dusche
- große Terrasse und eigener Gartenanteil
- Abstellraum mit Platz für Waschmaschine
- zweiter Abstellraum im Bereich Parkplätze
- zwei Pkw-Stellplätze

Objektnummer: 26189040 - 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: 26189040 - 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: 26189040 - 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