Elz

Großzügiges EFH /2FH mit tollem Garten und traumhafter Fernsicht in Bestlage - Nähe Limburg in Elz

Objektnummer: 26189041



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 713 m^2

Objektnummer: 26189041 - 65604 Elz

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

Objektnummer: 26189041 - 65604 Elz

Auf einen Blick

Objektnummer	26189041
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 162 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26189041 - 65604 Elz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	110.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26189041 - 65604 Elz

Die Immobilie





Objektnummer: 26189041 - 65604 Elz

Die Immobilie





Objektnummer: 26189041 - 65604 Elz

Die Immobilie





Objektnummer: 26189041 - 65604 Elz

Die Immobilie





Objektnummer: 26189041 - 65604 Elz

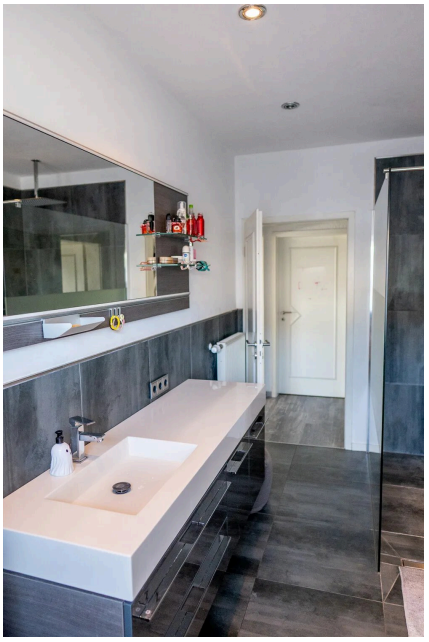
Die Immobilie





Objektnummer: 26189041 - 65604 Elz

Die Immobilie





Objektnummer: 26189041 - 65604 Elz

Die Immobilie





Objektnummer: 26189041 - 65604 Elz

Die Immobilie





Objektnummer: 26189041 - 65604 Elz

Ein erster Eindruck

Ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus 1981, mit Erweiterungen 1999 und 2012, hochwertige Massivbauweise mit einer Klinkerfassade gefasst und auf einem ca. 713 m² großen Grundstück so platziert, dass drinnen wie draußen spürbar Raum bleibt.

Rund 270 m² Wohnfläche verteilen sich auf 9 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer.

Beide Wohngeschosse können eigenständig als separate Wohnung genutzt werden. Es führt bereits eine Außentreppe ins Dachgeschoss, so dass das derzeitige Treppenhaus bei Bedarf getrennt werden kann. So bleibt das Wohnen nicht starr, sondern folgt dem Rhythmus seiner Bewohner, ohne an Großzügigkeit zu verlieren.

Das Erdgeschoss empfängt mit einer Wohnatmosphäre, die vom Zusammenspiel aus Fläche und Garten lebt. Die überdachte Terrasse erweitert den Aufenthalt ins Freie, geschützt und nah am Grün. Hier beginnt der Garten nicht erst hinter dem Haus, sondern wird zum Teil des täglichen Lebens: sorgfältig angelegt, mit Freisitz und Grillecke, mit Platz für lange Nachmittage, Gespräche am Abend und einen Blick, der nicht an der nächsten Wand endet.

Das Dachgeschoss setzt einen eigenen Akzent: Ein Wintergarten bringt zusätzliche Aufenthaltsqualität, der Kamin gibt dem Bereich Wärme und Präsenz.

Das Kellergeschoss bietet Waschraum, Vorrats- bzw. Abstellräume und Hobbyräumen für Wellness, Sport oder Heimkino Platz.

Auch die technischen und praktischen Details passen zu diesem Anspruch. Die Zentralheizung wird über eine Ölheizung aus dem Jahr 2008 versorgt, mit einem Tankvolumen von 7.500 Litern. Glasfaseranschluss und Wallbox bringen zeitgemäßen Komfort in den Alltag. Eine Garage sowie ausreichend Freiplätze nehmen dem Ankommen jede Enge, ob nach dem Arbeitstag, mit Gästen oder mehreren Fahrzeugen im Haushalt.

Dieses Haus verbindet verlässliche Substanz mit viel Platz, einem schön angelegten Garten und einer Ausstattung, die das Leben nicht komplizierter macht, sondern angenehmer.

Objektnummer: 26189041 - 65604 Elz

Ausstattung und Details

- Massivbauweise mit Klinkerfassade
- Ölheizung aus 2008 mit 7.500 Liter Tankvolumen
- Garage und ausreichend Freiplätze
- sehr schön angelegter Garten mit Freisitz und Grillecke
- überdachte Terrasse EG
- Wintergarten DG
- Kamin DG
- DG auch über Außentreppe erreichbar
- Glasfaseranschluss
- Wallbox

Objektnummer: 26189041 - 65604 Elz

Alles zum Standort

Elz in Hessen besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und die ideale Lage für Berufspendler. Die Gemeinde mit rund 8.000 Einwohnern bietet eine ausgewogene Wohnqualität zu moderaten Preisen, eingebettet in eine stabile Infrastruktur. Die Nähe zur Stadt Limburg an der Lahn gewährleistet eine hervorragende Anbindung an größere Wirtschaftszentren, während Elz selbst mit seiner überschaubaren Größe ein sicheres und harmonisches Umfeld schafft – perfekt für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen beruflicher Erreichbarkeit und einem geborgenen Zuhause legen.

Die Gemeinde präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien rundum wohlfühlen können. Elz überzeugt mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern: In nur wenigen Gehminuten laden mehrere Sportanlagen und Spielplätze zum aktiven Verweilen ein, während die idyllischen Elzer Anlagen mit ihrem weitläufigen Park und weiteren Spielplätzen Raum für entspannte Stunden in der Natur bieten. Das nahegelegene Bürgerhaus sorgt mit kulturellen Veranstaltungen für Gemeinschaftserlebnisse, die das nachbarschaftliche Miteinander stärken.

Für Familien ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur besonders wertvoll. Kindergärten wie „Lollipop“ und „St. Martin“ sind bequem in etwa zehn bis fünfzehn Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Erlenbachschule und die Oranienschule, die eine umfassende schulische Betreuung von der Grundschule bis zur Sekundarstufe gewährleisten. Die Nähe zu Apotheken und Ärzten, darunter die Neue Apotheke und mehrere Hausarztpraxen, garantiert eine schnelle medizinische Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto und Rewe sind ebenfalls fußläufig erreichbar und ermöglichen einen stressfreien Alltag. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen in nur zwei bis vier Minuten Fußweg und dem Bahnhof Elz in etwa 13 Minuten, ist die Mobilität der gesamten Familie bestens gesichert.

Elz bietet somit ein sicheres, lebendiges und familienorientiertes Umfeld, das mit seiner ruhigen Lage und den vielfältigen Angeboten eine ideale Basis für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft schafft. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Gemeinschaft, Bildung und Lebensqualität harmonisch zusammenfließen.

Objektnummer: 26189041 - 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: 26189041 - 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