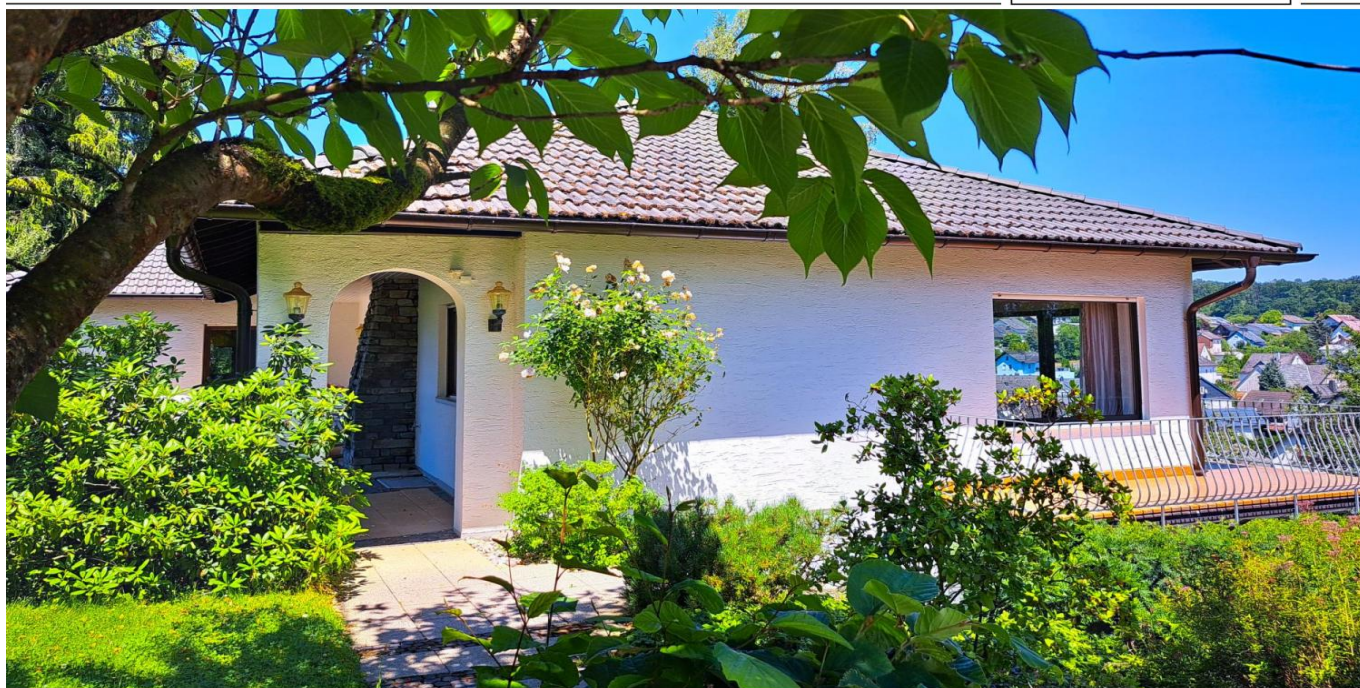


Beselich

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Flair und Traumgarten - Nähe Limburg

Objektnummer: 24-189-063



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.114 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

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

Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24-189-063
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energie-	D
Wesentlicher Energieträger	Öl	Effizienzklasse	
Energieausweis gültig bis	05.12.2033		
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



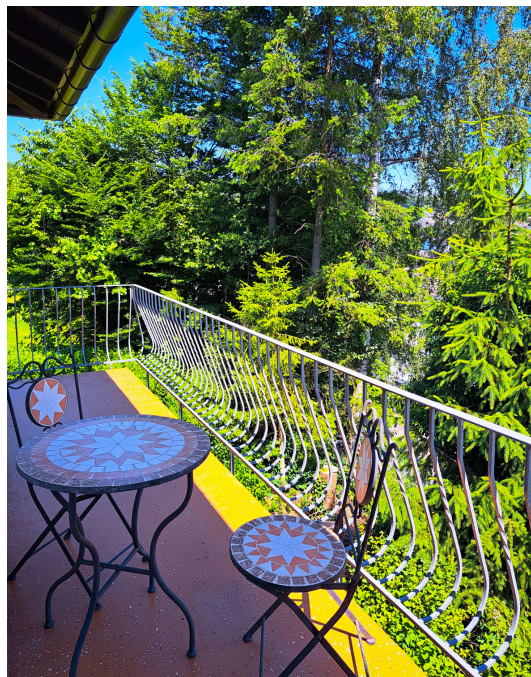
Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



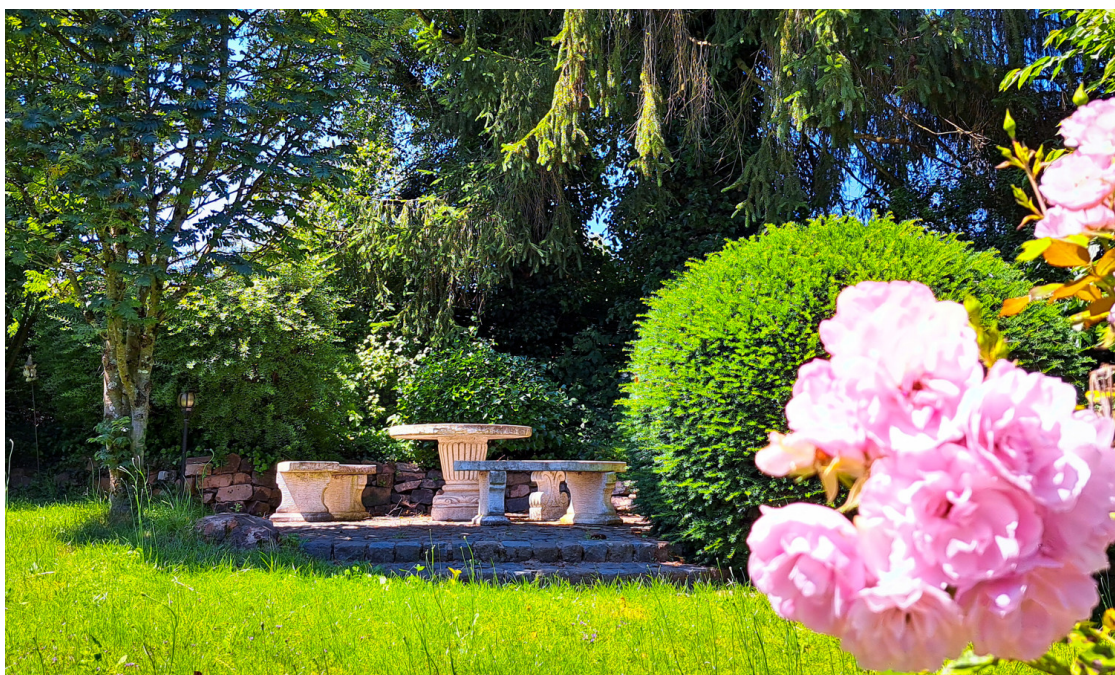
Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

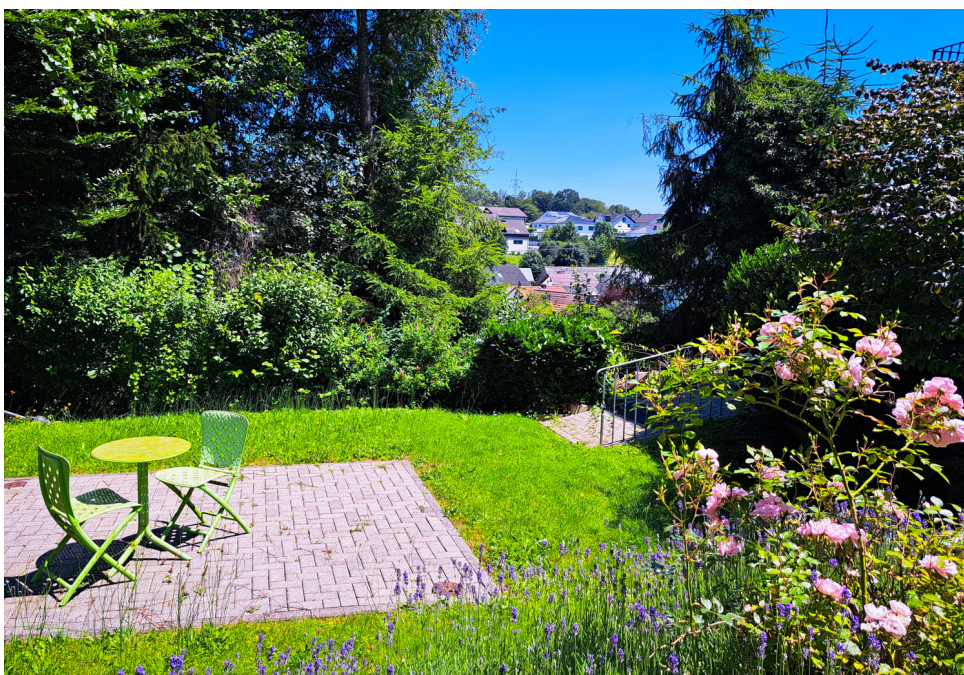
## Die Immobilie





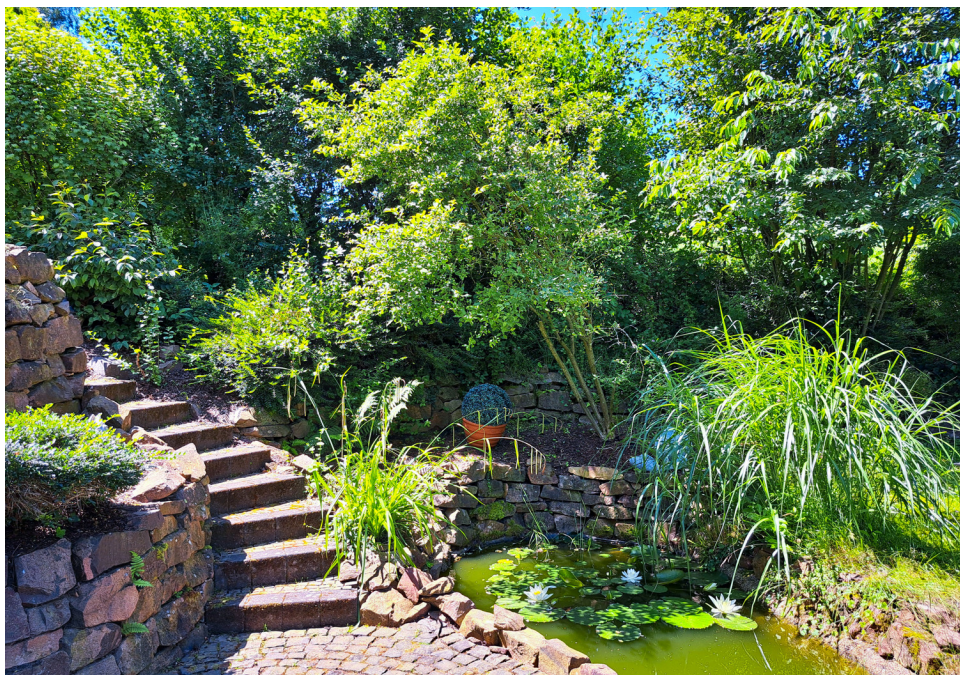
Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



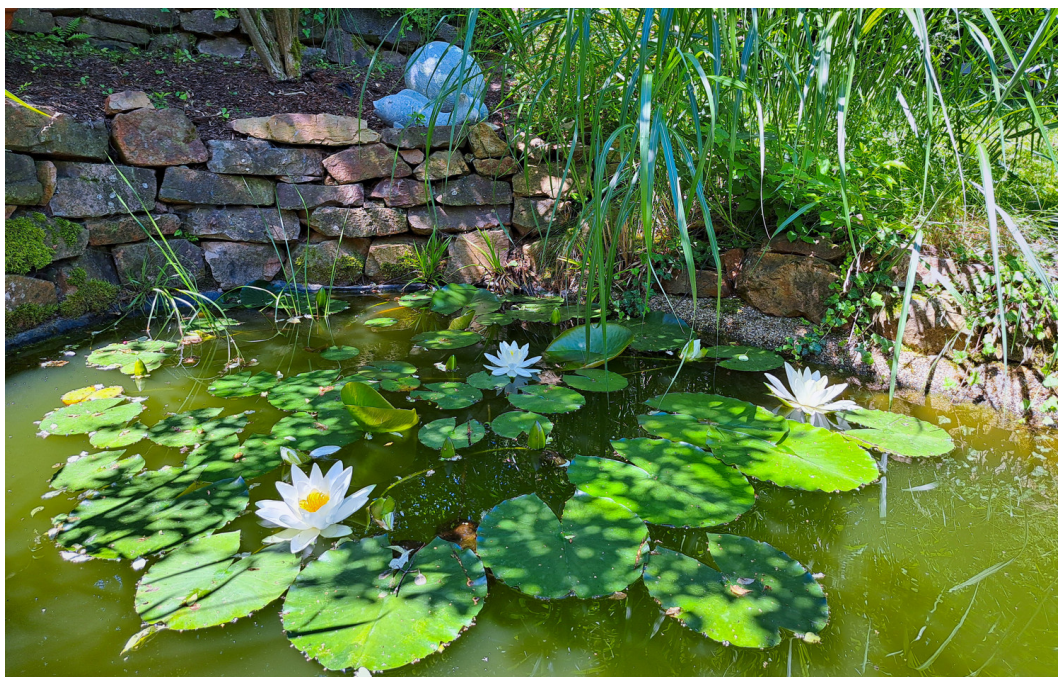
Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten



Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Ein erster Eindruck

Dieses geräumige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 mit einer Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 1114 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde im Jahr 2021 modernisiert. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, was es zu einem idealen Zuhause für eine Familie macht. Diese malerischer Lage, umgeben von Natur, direkt am Feld gelegen und einen rundum herrlichen Ausblick, verleiht diesem Anwesen ein Wohnambiente zum Wohlfühlen. Die idyllische Umgebung bietet absolute Ruhe und Privatsphäre. Die weitläufigen Terrassen laden auf eine herrliche Aussicht auf die umliegende Landschaft ein und bieten den idealen Ort für entspannte Stunden im Freien. Genießen Sie den Blick mit der Morgensonne über das Tal oder Sie lassen sich von der Abendstimmung am Außenkamin mit direktem Blick auf die Felder und Wiesen verzaubern. Durch die optimale Lage und die großzügige Raumgestaltung ist dieses Einfamilienhaus ideal für die größere Familie oder diejenigen, die Wert auf ausreichend Platz legen. Ausreichend Räumlichkeiten auf den Etagen und zusätzliche Eingänge bieten dieser Immobilie genügend Raum für verschiedene Lebensstile. Beim Betreten des Hauses wird man sofort von einem Gefühl der Ruhe und Eleganz umfassen. Der großzügige Wohnbereich bietet reichlich Platz für gesellige Zusammenkünfte und Entspannung. Egal, ob Sie separate Wohnbereiche für verschiedene Generationen wünschen, oder zusätzlichen Platz für Hobbys, Büro oder Kinderzimmer benötigen, hier haben Sie die Freiheit, Ihre Vision umzusetzen. Die Immobilie ist von natürlichem Licht durchflutet, dank großer Fensterfronten, die einen herrlichen Blick auf den Garten und die Umgebung bieten. Der Kamin lädt Sie an kühlen Tagen ein, mit Ihrer Familie in gemütlicher Atmosphäre und wohliger Wärme den Abend hier ausklingen zu lassen. Der gepflegte und großzügige Gartenbereich mit seinen vielfältigen Sitzbereichen inkl. Wasserspiel lädt zum Genießen und Verweilen ein. Im überdachten Eingangsbereich mit Außenkamin bietet sich viel Platz für gemütliche Stunden in geselliger Runde. Genießen Sie den Komfort und die Ruhe, die dieses Haus zu bieten hat. Haben Sie diese ersten Impressionen neugierig gemacht, dann überzeugen Sie sich gerne selbst von den Vorzügen dieser vielfältigen und gepflegten Immobilie und vereinbaren Sie eine individuelle Besichtigung.

Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Ausstattung und Details

- Grundstück 1114 m<sup>2</sup> Grundstück
- Wohnfläche ca. 240 qm
- Innenkamin und Außenkamin
- Gartenhütte
- Teich
- Terrassen zum Teil mit elektrischer Markise
- großer Balkon
- Einbauküche
- Fußböden: Echtholzparkett, Fliesen, Laminat
- Fenster: Holz mit 2fach Verglasung
- Sauna im Haus
- Alarmanlage und Einbruchschutz an den Fenstern
- Innendämmung von 1993
- Vollsparrendämmung in 2006
- Austausch Dachrinne und Fallrohre in 2012
- Dachbeschichtung in 2012
- Ölheizung von 2021
- Fassadenanstrich in 2014
- Erneuerung Holzfenster 2011 und 2014
- neue Beschichtung des Balkonbodens in 2021
- auch als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nutzbar....

Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Weitere Informationen

**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: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburg  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)