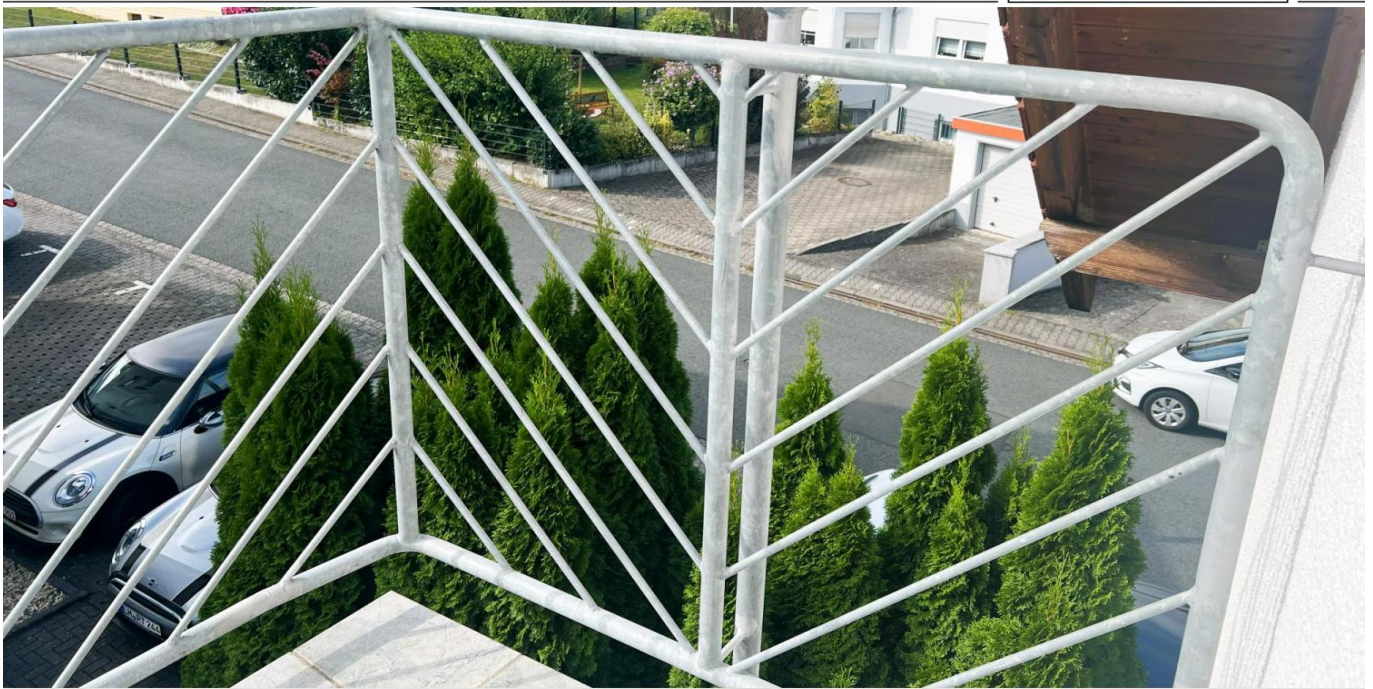


Elz

# Gepflegte und lichtdurchflutete Wohnung in schöner Lage von Elz - Nähe Limburg

Objektnummer: 24189061



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

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86,03 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24189061 - 65604 Elz

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

Objektnummer: 24189061 - 65604 Elz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24189061	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 86,03 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	01.10.2024	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Modernisierung / Sanierung	2019
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 31 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1997		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24189061 - 65604 Elz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Gas



Objektnummer: 24189061 - 65604 Elz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189061 - 65604 Elz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189061 - 65604 Elz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189061 - 65604 Elz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189061 - 65604 Elz

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

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

Objektnummer: 24189061 - 65604 Elz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189061 - 65604 Elz

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1997 befindet sich in einem guten Zustand und wurde zuletzt 2019 modernisiert. Sie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 86,03 m<sup>2</sup> und verfügt über 3 Zimmer. Die Aufteilung der Räume ist durchdacht und bietet sowohl Platz für eine kleine Familie als auch für Paare oder Einzelpersonen, die eine geräumige Wohnung suchen. Der Wohnraum ist hell und freundlich gestaltet. Das große Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und einen Essbereich. Durch die großen Fensterflächen gelangt viel Tageslicht in den Raum, wodurch eine angenehme Atmosphäre entsteht. Von hier aus gelangen Sie auch auf den ersten von zwei Balkonen, die eine schöne Gelegenheit bieten, die frische Luft zu genießen. Das Hauptschlafzimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum zweiten Balkon. Dies verleiht dem Raum eine zusätzliche Dimension und bietet eine private Freifläche. Die Küche ist separat und mit allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten voll entfalten und haben genügend Platz für eine Einbauküche sowie einen kleinen Frühstücksbereich. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie eine Duschkabine. Die zeitlose Gestaltung und die Verwendung von hellen Fliesen tragen zur positiven Gesamteindruck bei. Zusätzlich gibt es eine separate Toilette, die für zusätzlichen Komfort sorgt. Die Wohnung ist mit einer effizienten Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und ein behagliches Wohnklima schafft. Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bieten und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Sei es der morgendliche Kaffee oder ein entspannter Abend im Freien, hier finden Sie Ihre persönliche Rückzugsmöglichkeit. Die Lage der Wohnung bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ist angenehm ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen sind in der Nähe und schnell erreichbar. Diese Dachgeschosswohnung bietet eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, praktischer Raumaufteilung und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Ein idealer Ort, um sich ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Besichtigungstermine können nach Vereinbarung stattfinden und geben Ihnen die Möglichkeit, sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24189061 - 65604 Elz

## Ausstattung und Details

- lichtdurchflutete Wohnung
- 2 Balkone
- 2 Bäder
- Einbauküche
- Bad mit Badewanne und Dusche



Objektnummer: 24189061 - 65604 Elz

## Alles zum Standort

Das Haus liegt traumhaft in einer ruhigen Anliegerstraße von Elz. Elz ist der Nachbarort von Limburg, somit haben Sie einen perfekten Anschluss an die A3 Frankfurt - Köln und Anschluss an den ICE. Dieser Wohnort gehört zu den beliebtesten Wohnlagen neben Limburg, wer einmal hier wohnt, möchte Elz nicht mehr verlassen. Er bietet eben alles, was man zum unkomplizierten Leben benötigt. Bahn- und Busverbindung, Kinderkrippe, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, alle Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar. Das Freizeitangebot kommt auch nicht zu kurz, ein großes Freibad, Sportanlagen und über 60 Vereine bieten sich da an. Der direkte Nachbarort 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. Sämtliche Bildungseinrichtungen sind vorhanden sowie ein über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes Krankenhaus mit der Spezialisierung auf den Bereich Orthopädie. Außerdem ist Limburg durch seine exzellente Verkehrsanbindung ein wichtiger Standort in der Wirtschaftsregion Mittelhessen.

Objektnummer: 24189061 - 65604 Elz

## 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: 24189061 - 65604 Elz

## 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)