

Heistenbach

# Traumhaus am Feldrand gelegen - Nähe Limburg

Objektnummer: 25189013



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

KAUFPREIS: 659.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 885 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

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

Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25189013
Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	659.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	61.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.02.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Die Immobilie



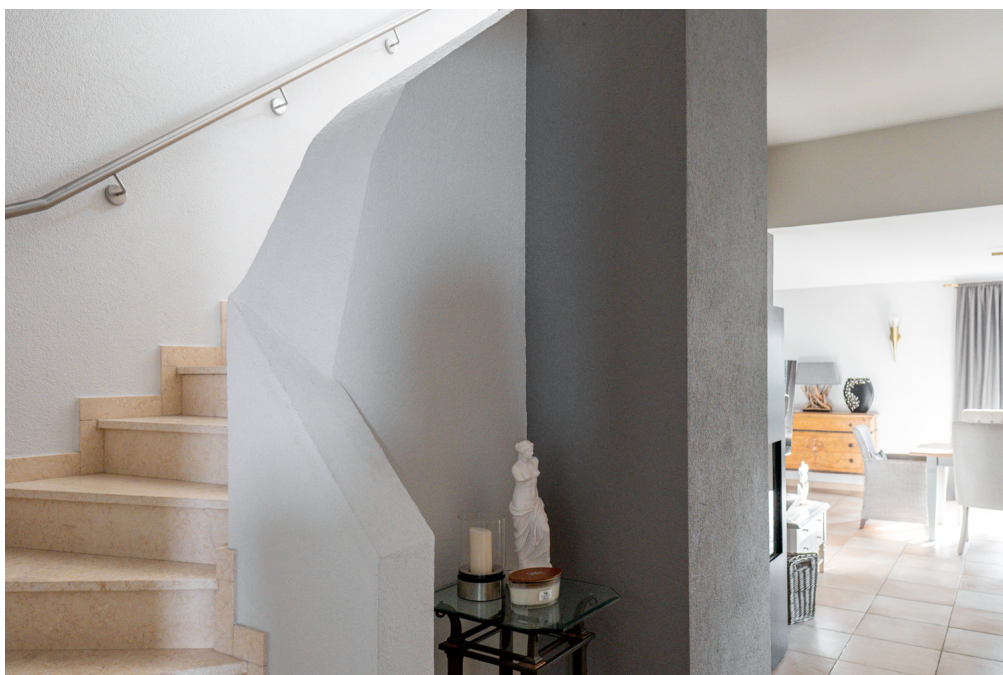
Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne neuwertige Einfamilienhaus bietet gehobenen Wohnkomfort und befindet sich auf einem herrlich großzügigen Grundstück direkt an Feld und Wiesen gelegen. Die Ausstattung des Hauses ist gehoben, was sich unter anderem in der hochwertigen Einbauküche und den exklusiven Natursteinelementen im Garten widerspiegelt. Eines der Highlights der Immobilie ist die Fußbodenheizung, die im gesamten Haus für angenehme Wärme sorgt. Ergänzt wird dies durch einen Kamin im Wohnzimmer, der an kühleren Tagen zusätzliche Gemütlichkeit bietet. Die elektrischen Rollläden und die auf der Terrasse installierten Screens in Kombination mit einer Markise sorgen für Privatsphäre und Schatten. Darüber hinaus lädt ein Terrassenheizer dazu ein, auch an kühleren Abenden Zeit im Freien zu verbringen. Der Garten ist mit viel Liebe zum Detail gestaltet worden und bietet durch seine Natursteinelemente und vielfältige Bepflanzung einen entspannten Rückzugsort. Für Fitness- und Entspannungsbegeisterte bietet die integrierte Sauna mit Saunarium-Funktion zusätzlichen Komfort. Zum Haus gehört eine Doppelgarage mit Zugang zum Haus, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Zusätzlich sind ein Carport und ein Stellplatz für ein Wohnmobil vorhanden, wodurch vielfältige Parkmöglichkeiten gegeben sind. Das massive Mauerwerk sorgt für Stabilität und Langlebigkeit, während die 2022 durchgeführte Modernisierung sicherstellt, dass das Haus modernen Ansprüchen in Bezug auf Komfort und Energieeffizienz gerecht wird. Diese wunderschöne Einfamilienhaus lässt keine Wünsche offen. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Ausstattung und Details

- Massivmauerwerk
- Doppelgarage
- Kamin
- Einbauküche
- Screens und Markise Terrasse sowie Terrassenheizer
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Sauna inkl. Sanarium
- gehobene Gartengestaltung mit viel Natursteinelementen
- Stellplatz für Wohnmobil
- Carport

Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Alles zum Standort

Die Lage des Objekts vereint Ruhe und Naturverbundenheit mit einer hohen Lebensqualität. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die städtische Infrastruktur gut, so dass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell zu erreichen sind. Heistenbach liegt etwa 4 km westlich von Limburg an der Lahn, 1 km nordwestlich von Diez und etwa 14 km südöstlich von Montabaur. 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. 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. Der bekannte ICE-Bahnhof ermöglicht eine rasche Anbindung Richtung Köln bzw. Frankfurt. Darüber hinaus befindet sich auch die A3 in unmittelbarer Nähe, so dass Limburg, ergänzt durch Regionalbahnhöfe und Bundesstraße ein rundum attraktiver Standort für Unternehmen sowie charmanter Wohnort ist.

Objektnummer: 25189013 - 65558 Heistenbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 61.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25189013 - 65558 Heistenbach

## 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)