

Beselich / Heckholzhausen

# Wunderschöne Erdgeschoßwohnung mit toller Ausstattung!

Objektnummer: 24189035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

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

Objektnummer: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24189035	Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2023	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme	Endenergiebedarf	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.03.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

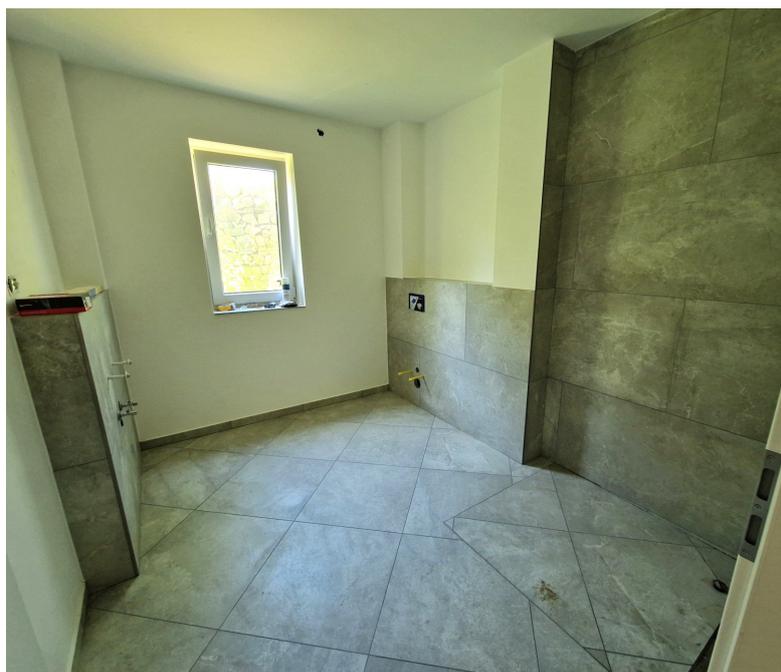
Objektnummer: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## Die Immobilie



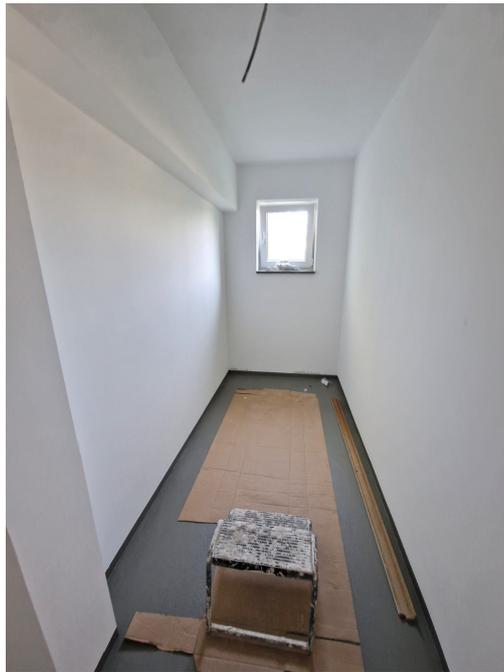
Objektnummer: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## Ein erster Eindruck

Die moderne Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2023 bietet mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für ein komfortables Wohnen. Es erwarten Sie 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, die ein gemütliches Ambiente schaffen. Ein stilvolles Badezimmer komplettiert das Raumangebot. Der großzügige Balkon lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Die gehobene Ausstattungsqualität der Immobilie überzeugt auf ganzer Linie. Mit einer Energieeffizienzklasse A und einem Massivmauerwerk aus ThermoPlan Tonziegel verbindet das Objekt modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Bauweise. Die hochwertigen, 3-fach verglasten Kunststofffenster sorgen für eine optimale Lichtdurchflutung und Wärmedämmung. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, die für angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich sorgt. Ein DSL-Anschluss sowie eine Video-Gegensprechanlage sind ebenfalls vorhanden. Die Parkettböden von Fa. Wunderwerk in Landhausdielen Rustikal, Eiche gebürstet und natur geölt, verleihen den Räumen ein edles und behagliches Flair. Die Fliesen in den Bädern in Epic Stone silk beige unterstreichen das moderne Design. Die Sanitärobjekte von Geberit Renova Plan sind von hoher Qualität und sorgen für Komfort im Badezimmer. Eine Duschwand aus Klarglas rundet das zeitgemäße Erscheinungsbild ab. Die Innentüren in Weiß von Herholz Decora Brill fügen sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein. Die Wohnung befindet sich in einem erstbezugsfertigen Zustand und bietet ihren zukünftigen Bewohnern ein rundum gelungenes Wohnkonzept. Die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Objektnummer: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## Ausstattung und Details

- Energieeffizienz A
- Massivmauerwerk ThermoPlan Tonziegel
- 3 Fach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- DSL-Anschluß
- Video-Gegensprechanlage
- Parkett Fa. Wunderwerk, Landhausdiele Rustikal, Eiche gebürstet, natur geölt
- Fliesen Wand 120 x 60, Boden 60 x 60 Epic Stone silk beige
- Sanitärobjekte Geberit Renova Plan
- Duschwand, Klarglas
- Innentüren weiß, Herholz Decora Brill

Objektnummer: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## Alles zum Standort

Heckholzhausen bildet gemeinsam mit den Orten Niedertiefenbach, Obertiefenbach und Schupbach die Gemeinde Beselich im Landkreis Limburg-Weilburg und befindet sich ca. 15 min. von Limburg entfernt. Über die Bundesstrasse 49 lassen sich schnell die Städte Limburg an der Lahn, Gießen und Wetzlar sowie die Bundesautobahn A3 und der nur 8 km entfernte ICE Bahnhof Limburg erreichen. Im Ort ist ein Kindergarten, die Grundschule ist in Obertiefenbach. In Obertiefenbach finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten.

Objektnummer: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 33.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## 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)