

Villmar

# Herrlich gepflegter Landhausanwesen/Aussiedlerhof in Alleinlage-Bad Camberg / Limburg

Objektnummer: 24189041



KAUFPREIS: 856.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 30.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

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

Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Auf einen Blick

Objektnummer	24189041
Wohnfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	10

Kaufpreis	856.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas



Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## 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: 24189041 - 65606 Villmar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Ein erster Eindruck

Das 30.000 m<sup>2</sup> große, charmante und wunderschöne Anwesen eines Aussiedlerhofs befindet sich in sehr gepflegtem Zustand und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie umfasst mehrere Gebäude, darunter zwei Wohnhäuser, Scheunen, Ställe und weitere Nebengebäude. Das weitläufige Grundstück erstreckt sich über eine malerische Landschaft und ist prädestiniert für landwirtschaftliche Aktivitäten und artgerechte Tierhaltung. Die beiden Wohnhäuser auf dem Anwesen bestechen durch ihre traditionelle Architektur. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet und bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Die Nebengebäude des Anwesens eignen sich ideal für die Haltung von Pferden und Nutztieren, das Einstellen von Fahrzeugen oder landwirtschaftlichen Geräten. Auch existiert bereits ein bestens gepflegter Gemüsegarten. Eine Vielzahl unterschiedlichster Obstbäume und Beerensträucher zieren das Gelände und laden zum Ernten und Genießen ein. Die Lage des Aussiedlerhofs ist ruhig und idyllisch, fernab vom Trubel der Stadt. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in wenigen Autominuten erreichbar. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein und bietet Erholung und Entspannung inmitten einer herrlichen Landschaft. Auch Wassersport und Reitaktivitäten kommen in Villmar an der Lahn nicht zu kurz. Insgesamt bietet das 30.000 m<sup>2</sup> große Anwesen mit historischem Charme ein großartiges Potenzial für Menschen, die das Landleben lieben und die Natur genießen möchten. Die vielfältigen Gebäude und weitläufigen Flächen bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Entfaltung. Diese Immobilie ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause auf dem Land sind und ihr eigenes kleines Paradies erschaffen möchten. Wir laden Sie ein, dieses Juwel in einem Besichtigungstermin zu erkunden.



Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Ausstattung und Details

Ausstattung und Details - Haus 1, Baujahr 1917 Anbau 1977, Sanierung/ Modernisierung 1996- 2008 - Haus 2 Baujahr 1963. Sanierung / Modernisierung 1996 bis 2008 - weitere große Ausbaureserven in den Nebengebäuden möglich - neue Dächer - neue Dachentwässerung in Kupfer- teilweise neue Fenster und Türen in beiden Häusern - Lehmbackofen - großer Weinkeller mit Granitboden - Kaminofen - Regenwasserzisterne 48m - Gewächshaus - Hausgarten - Stall mit Futter /Getreidelager - Remise Halle - Stall mit Heulager - Maschinenhalle mit Stall, - Offenstall - Werkstatt - Holzlager - Obstgärten und Wiesen, Weiden

Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## Alles zum Standort

Villmar im Frankfurter Umland: Nah dran - aber weit genug weg in herrlicher Landschaft! Villmar- gehört zu den liebenswertesten Wohnorten in Hessen. Inmitten herrlichster Wald- und Wiesenlandschaft, nur unweit der Romantikstadt Limburg a.d. Lahn. LEBEN AUF DEM LANDE, ABER BITTE MIT NÄHE ZUR STADT! Ob mit Bus, Bahn oder Auto, die Landeshauptstadt Wiesbaden oder die Finanzmetropole Frankfurt sind über hervorragende Verkehrswege (BAB A3) schnell und sicher zu erreichen. Die Gemeinde Villmar verfügt über eine eigene Bahnstation und der nächste ICE- Bahnhof befindet sich nur 10 Autominuten entfernt- in Limburg Süd. In die Ferne zu schweifen ist allerdings nicht unbedingt von Nöten. Die Gemeinde Villmar bietet neben vielfältigen Freizeitangeboten eine \* hinreichende Infrastruktur mit \* ärztlicher Versorgung und \* guten Einkaufsmöglichkeiten. Und die Kleinen gehen selbstverständlich direkt vor Ort, in Villmar-Weyer in den Kindergarten. Und weiterführende Schulen werden bequem per Bus erreicht.

Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## 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.

Objektnummer: 24189041 - 65606 Villmar

## 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)