

Pottum

# Großzügige Villa mit exklusiver Ausstattung in wunderschöner Wohnlage

Objektnummer: 23189020



KAUFPREIS: 899.999 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 560 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 2.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum

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

Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum

## Auf einen Blick

Objektnummer	23189020
Wohnfläche	ca. 560 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1970
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	899.999 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Öl
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum

## Die Immobilie



Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum

## Die Immobilie



Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum

## Die Immobilie



Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum

## Die Immobilie





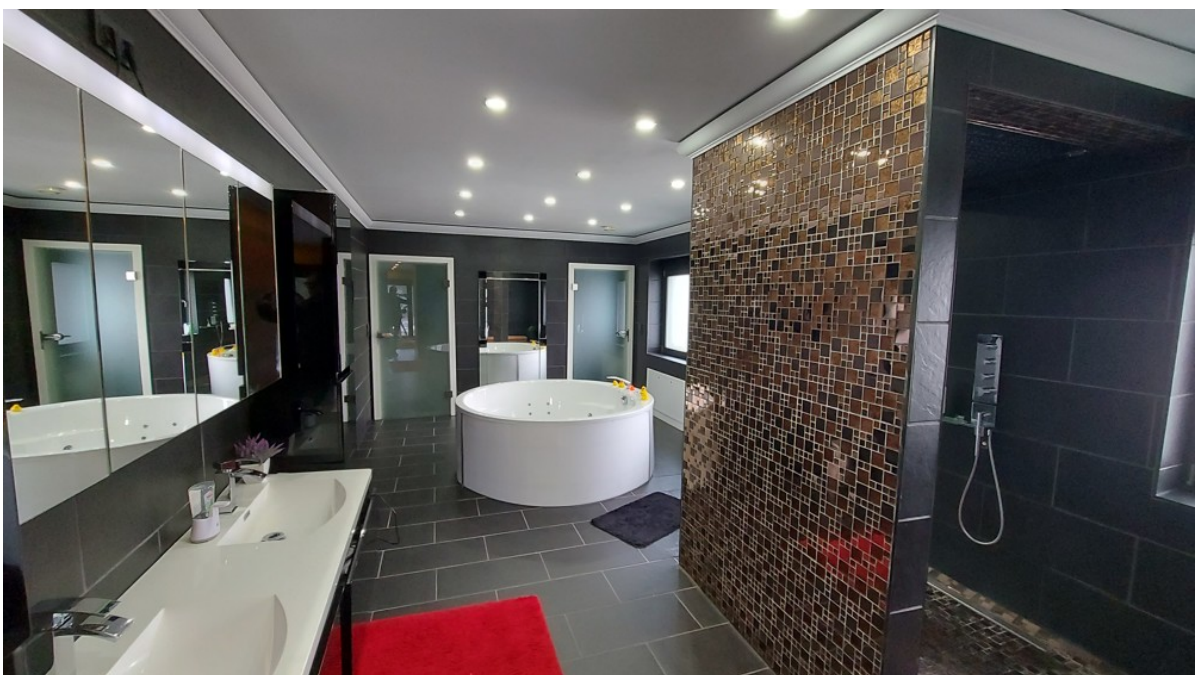
Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum

## Die Immobilie



Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum

## Die Immobilie



Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum

## Die Immobilie



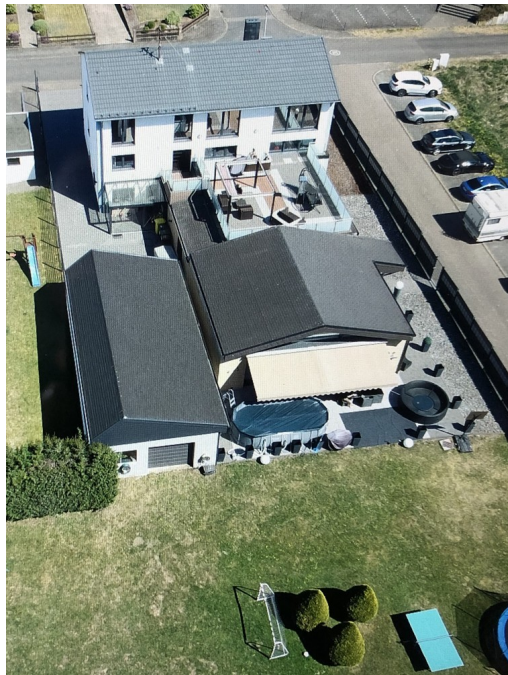
Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum

## Die Immobilie



Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum

## Die Immobilie



**Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese moderne 560 m<sup>2</sup> Villa in einer ruhigen Gegend auf einem ca. 2000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus bietet insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 großzügige Schlafzimmer und 3 hochwertig ausgestattete Badezimmer. Das im Jahr 1970 erbaute Anwesen wurde 2012 komplett saniert und befindet sich in einem modernisierten Zustand. Die Ausstattung ist von gehobener Qualität und umfasst Annehmlichkeiten wie ein Home Automation System, mit dem alle Hausfunktionen über eine Handy App gesteuert werden können. Die dreifach verglasten Fenster bieten nicht nur eine hervorragende Wärmedämmung, sondern sind teilweise auch von außen blickdicht. Die zentrale Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Raumtemperatur, während die kontrollierte Wohnraumbelüftung für frische Luft in allen Räumen sorgt. Ein Highspeed-Internetanschluss mit 250 MBit ist ebenfalls vorhanden. Für zusätzliche Sicherheit sorgen eine Alarmanlage und Videoüberwachung sowie eine Notstromversorgung bei Stromausfällen. Die Immobilie verfügt über Zisternen zur Regenwassernutzung, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch die Wasserrechnung reduziert. Besonders beeindruckend sind die hochwertigen Bäder und die großzügige Einbauküche. Eine Besonderheit des Hauses ist der begehbare Tresor, der auch als Panikraum genutzt werden kann. Die Dachdämmung mit 30er Aufbau und Styrodur-Abdeckung sowie das Wärmedämmverbundsystem sorgen für eine hervorragende Energieeffizienz. Das Anwesen bietet Platz für bis zu 4 Autos in der Garage, welche zudem eine Ladestation für ein Elektroauto enthält. Der Gartenbereich ist komplett mit einem massiven Sichtschutz versehen und ein elektrisches Schiebetor sorgt für zusätzliche Privatsphäre und Sicherheit. Des Weiteren ist eine Vorbereitung für eine Außenküche im Gartenbereich vorhanden. Genießen Sie entspannte Stunden auf den ca. 100 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse oder auf der ca. 100 m<sup>2</sup> großen Freiterrasse. Hier können Sie die Sonne genießen und den Blick auf den gepflegten Garten schweifen lassen. Insgesamt bietet diese moderne Villa eine ideale Kombination aus Größe, Ausstattungsqualität und modernem Komfort. Sie liegt in einer ruhigen Gegend, ist jedoch gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Für Familien und anspruchsvolle Käufer, die den Wert auf hochwertige Ausstattung und moderne Technologie legen, ist diese Immobilie eine einzigartige Gelegenheit. Das Anwesen ist an einen exklusiven Anbieter von Feriendomizilien vermietet.

Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum

## Ausstattung und Details

2012 Komplettsanierung

- Home Automation System mit Fernsteuerung aller Hausfunktionen über eine Handy App
- 3fach verglaste Fenster, teilweise von außen blickdicht
- Ölzentralheizung 40 kW mit Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumbelüftung
- 250 MBit Internet
- Notstromversorgung bei Stromausfällen
- Alarmanlage und Videoüberwachung
- Zisternen
- 3 hochwertige Bäder
- großzügige Einbauküche
- begehbare Treppe, als Panikraum nutzbar
- Dachdämmung mit 30er Aufbau und Styrodur-Abdeckung
- Wärmedämmverbundsystem
- Garage für 4 Autos mit Ladestation für E-Auto
- Massiv-Sichtschutz kompletter Gartenbereich
- Schiebetor elektrisch
- Vorbereitung einer Außenküche im Gartenbereich
- ca. 100 m<sup>2</sup> Dachterrasse und ca. 100 m<sup>2</sup> Freiterrasse

**Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum**

## Alles zum Standort

Dieses Anwesen liegt ca. 20 Minuten von Limburg oder Montabaur entfernt. In unmittelbarer Nähe der Gemeinde verläuft die B 54, die von Limburg an der Lahn nach Siegen führt. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Limburg oder Montabaur, die A 3 Richtung Köln–Frankfurt. Hier können Sie dem Großstadtdschungel entfliehen, die Natur und den Luxus genießen, Entschleunigung und Nachhaltigkeit garantiert einen spürbaren Anstieg der Lebensqualität. Der Ort ist eine lebenswerte Gemeinde – abseits der Ballungsgebiete, aber trotzdem sehr zentral gelegen und an schnelle Überregionalverbindungen angeschlossen – und insbesondere für berufstätige, junge Familien sehr attraktiv.



Objektnummer: 23189020 - 56459 Pottum

## 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.

**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: 23189020 - 56459 Pottum

## 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)