

Elz

# Gepflegtes EFH mit ELW in sehr schöner Wohnlage von Elz - Nähe Limburg

Objektnummer: 24189059



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187,82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 878 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24189059 - 65604 Elz

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

Objektnummer: 24189059 - 65604 Elz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24189059
Wohnfläche	ca. 187,82 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24189059 - 65604 Elz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	134.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.09.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24189059 - 65604 Elz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189059 - 65604 Elz

## Die Immobilie



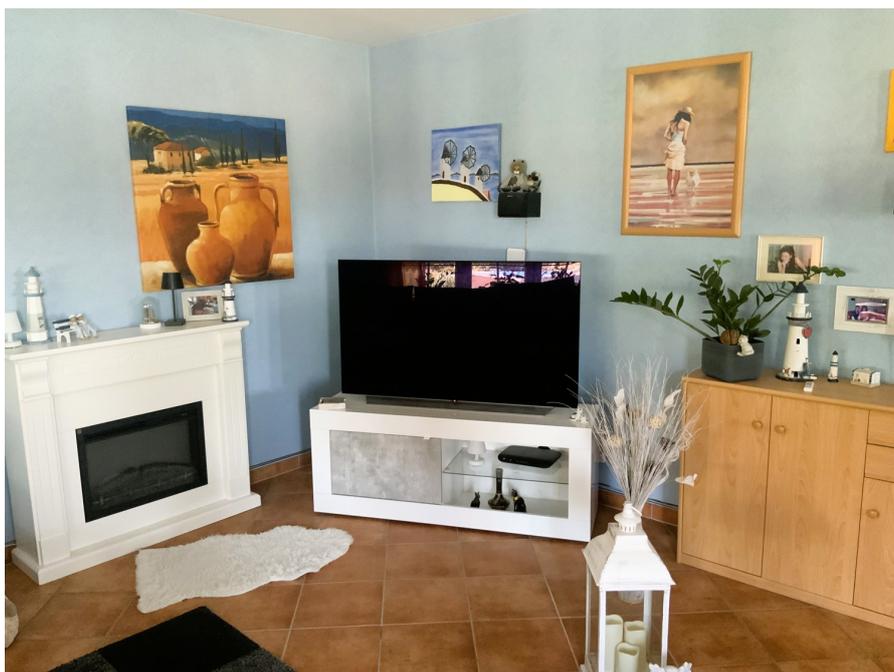
Objektnummer: 24189059 - 65604 Elz

## Die Immobilie



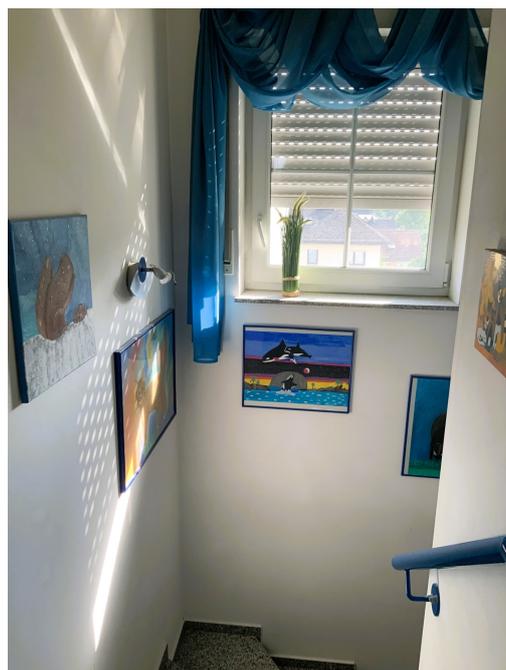
Objektnummer: 24189059 - 65604 Elz

## Die Immobilie



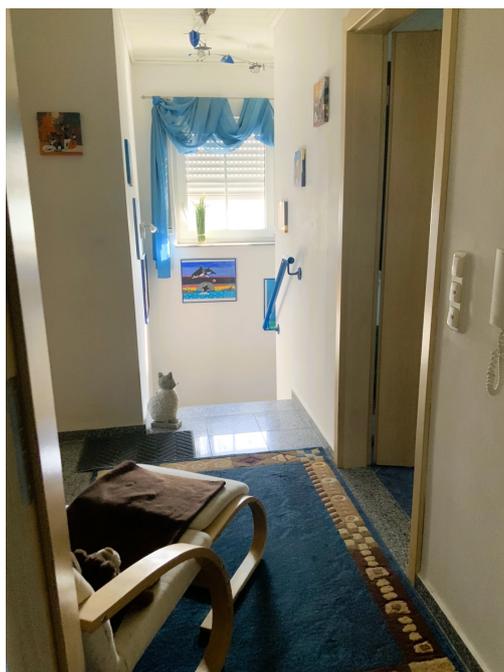
Objektnummer: 24189059 - 65604 Elz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189059 - 65604 Elz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189059 - 65604 Elz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189059 - 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: 24189059 - 65604 Elz

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, erbaut im Jahr 2000 in solider Massivbauweise, bietet großzügigen Lebensraum auf etwa 187,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf einem ca. 878 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die idealen Platz für eine Familie bieten. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer einladenden Diele empfangen. Die Immobilie bietet zusätzlich eine praktische Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Diese verfügt neben dem Wohn- und Schlafbereich über einen eigenen Pelletofen und bietet somit eine angenehme Unabhängigkeit und Privatsphäre. Das Haupthaus verfügt über zwei helle und großzügige Bäder, die mit modernen Sanitärobjekten und ansprechendem Design überzeugen. Das Hauptbadezimmer ist besonders großzügig und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche, wodurch es den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird. Für Ihre Fahrzeuge steht ein geräumiges Doppelcarport zur Verfügung, das ausreichend Platz bietet und zusätzlichen Schutz vor Witterungseinflüssen garantiert. Der gepflegte Garten rundet das Angebot dieser Immobilie ab und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Diese Immobilie eignet sich bestens für Familien, die ein gepflegtes und großzügiges Zuhause suchen oder für diejenigen, die die Vorteile einer geräumigen Einliegerwohnung nutzen möchten. Die Einliegerwohnung bietet momentan eine Mieteinnahme in Höhe von 650,00 € kalt. Für Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport sowie ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Die vorhandenen Terrassen und Balkone sowie die großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung machen dieses Einfamilienhaus zu einem äußerst attraktiven Angebot. Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir stehen Ihnen für alle Fragen rund um die Immobilie zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses wunderbare Zuhause in einem persönlichen Termin präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 24189059 - 65604 Elz

## Ausstattung und Details

- 2000 in Massivbauweise errichtet
- 2 Terrassen
- Balkon
- Einbauküche
- Doppelcarport
- Glasfaser
- Fußbodenheizung in den Bädern
- Entkalkungsanlage
- Klimaanlage in der Einliegerwohnung
- Einliegerwohnung mit Einbauküche, Mieteinnahme zur Zeit von 650,00 kalt
- Pelletofen Einliegerwohnung
- 8000 l Zisterne für die Toiletten

Objektnummer: 24189059 - 65604 Elz

## Alles zum Standort

Das Haus liegt auf der Seite Richtung Limburg Offheim. 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: 24189059 - 65604 Elz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 134.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24189059 - 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)