

Elz

# Elz. Großzügiges Einfamilienhaus in traumhafter Wohnlage.

CODE DU BIEN: 24189029



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 189 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 495 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24189029
Surface habitable	ca. 189 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 26 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation d'énergie	98.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.05.2033	Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

## La propriété





CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

## La propriété

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)



CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

## Une première impression

Dieses zeitlose elegante Einfamilienhaus ist ein Rückzugsort und Wohlfühloase in einer der traumhaften Wohnlagen von Elz und bietet Ihnen ein Wohnen mit viel Stil und Eleganz. Genießen Sie die zahlreichen Ausblicke ins Grüne, welche im Wandel der Jahreszeiten immer wieder neue optische Anreize bieten und Ihnen häufig Freude bereiten werden. Die angrenzende Natur lädt zu den verschiedensten Freizeitaktivitäten ein. Ein perfektes Wohlfühlheim für eine Familie und ideal für Pendler nach Wiesbaden oder Frankfurt. Das tolle und hochwertig gebaute Haus beeindruckt mit ca. 189 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7 Zimmern, 2 Bädern, großzügiger Terrasse, traumhaften pflegeleichten Garten, großem Carport und einer 8 m- Garage in einer sehr gepflegten und ruhigen Wohnlage. Die Raumaufteilung verspricht eine hohe Wohnatmosphäre und Wohnqualität! Im Erdgeschoss ist ein entspanntes Wohnen im großzügigen Wohn- Essbereich mit angrenzender Wohnküche und Zugang zur Terrasse und dem Garten gegeben. Die Möglichkeit, im Wohnzimmer einen Kaminofen aufzustellen bietet Ihnen in der Winterzeit ein kuscheliges und wohliges Beisammensein in der Familie. An die Küche angeschlossen befindet sich ein Abstellraum, der auch als Schleuse zur Garage dient. Ein Gästezimmer bzw. Büro, ein Duschbad mit bodengleicher Dusche, Platz für Ihre Garderobe und eine einladende Diele runden das EG perfekt ab. Die großzügige Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem idealen Familienhaus in guter Wohnlage. Durch die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die barrierefreie Ausstattung spricht die Immobilie ein breites Publikum an und eignet sich sowohl für Paare, Familien als auch Senioren. Eine wirklich wunderschöne und gepflegte Immobilie, hier bleiben keine Wünsche offen. Überzeugen Sie sich von diesem besonderen Lebensort und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Sie!

CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

## Détails des commodités

- Massivmauerwerk, 36,5 cm
- Barrierefreiheit
- Aufzug
- Fußbodenheizung
- Sprossenfenster
- Rollläden, elektrisch
- Markise, elektrisch
- Einbauküche
- Kaminofenanschluss
- Glasfaseranschluss
- 8 m - Garage
- Carport
- Decke OG zum Dachboden gedämmt und mit Estrich versehen

CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

## Tout sur l'emplacement

Das Haus liegt traumhaft in einer ruhigen Anliegerstraße von Elz. 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.

CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 98.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



CODE DU BIEN: 24189029 - 65604 Elz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limbourg  
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)