

Beselich / Heckholzhausen

# Wunderschöne Erdgeschoßwohnung mit toller Ausstattung!

CODE DU BIEN: 24189035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

- 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: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24189035
Surface habitable	ca. 105 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2023
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	379.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Chaleur environnementale	Consommation d'énergie	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.03.2033	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## La propriété



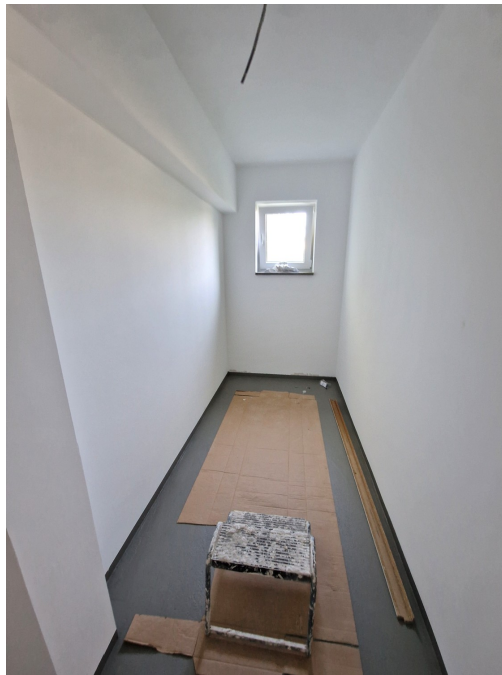
CODE DU BIEN: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## 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)