

Beselich / Heckholzhausen

Wunderschöne Erdgeschoßwohnung mit toller Ausstattung!

????????? ??????????: 24189035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 379.000 EUR • ??????????: ca. 105 m² • ?????????: 3

???????? ??????????: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24189035	????? ???????	379.000 EUR
????????????	ca. 105 m ²	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	?????????	???????
?????????????? ???	2	??????????????	
????????????	1	????????????????????	ca. 0 m ²
????? ??????????????	2023	???????	
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	?????????, WC ?????????????

???????? ??????????: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????????????????????	????????? ????????	33.00 kWh/m ² a
	???????????	???????????	
??????????????	02.03.2033	?????????????	A
???????????????????		?????????????????	
????????? ???		?????????????	
????? ????????????	????????? ????????????????		
	????? / ??????		

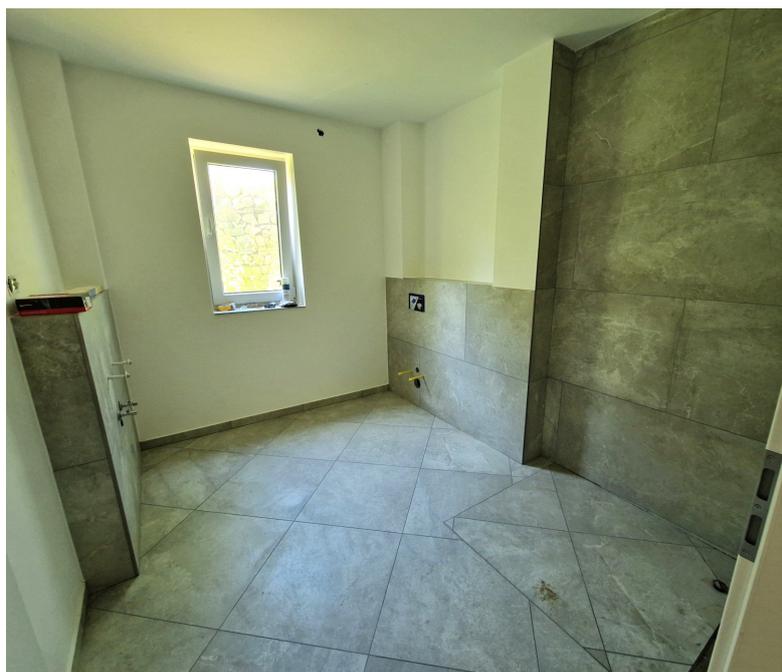
???????? ??????????: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

?? ?????????



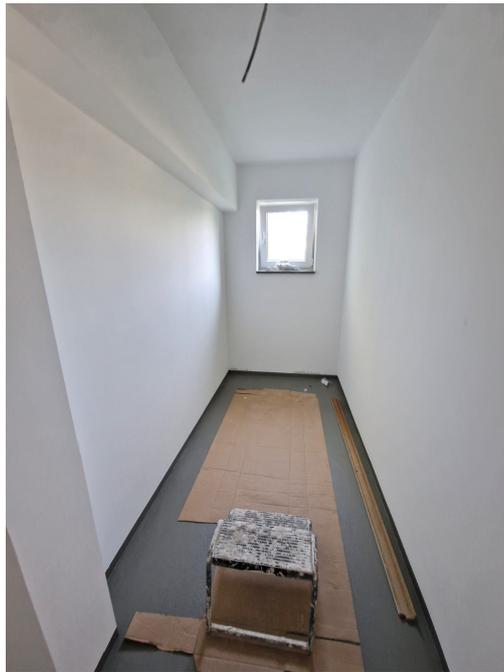
???????? ??????????: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

?? ?????????



???????? ????????: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

??? ?????? ???????????

Die moderne Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2023 bietet mit ca. 105 m² 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.

??????? ???????: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

???????????????? ???? ??????????

- Energieeffizienz A
- Massivmauerwerk ThermoPlan Tonziegel
- 3 Fach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- DSL-Anschluß
- Video-Gegensprechanlage
- Parkett Fa. Wunderwerk, Landhausdielen 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

???????? ??????????: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

??? ??? ??? ????????????

Heckholzhausen bildet gemeinsam mit den Orten Niedertiefenbach, Obertiefenbach und Schubach 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.

???????? ??????????: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 33.00 kWh/(m²*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.

???????? ??????????: 24189035 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Lars Luscher

Grabenstraße 46 Limburg
E-Mail: limburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com