

Elz

# Schönes Stadthaus mit Garten in Elz - Nähe Limburg

????????? ??????????: 24189071



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

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 261 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 544 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24189071 - 65604 Elz

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

???????? ??????????: 24189071 - 65604 Elz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24189071	????? ???????	499.000 EUR
????????????	ca. 261 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	10	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	6	?????????	???????
??????????	1	????????????	????????????
????? ?????????????	1985	????????????????	ca. 133 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 3 x ???????	????????????????	?????????, WC ????????????, ??????

???????? ??????????: 24189071 - 65604 Elz

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	143.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1985

???????? ??????????: 24189071 - 65604 Elz

?? ?????????



???????? ??????????: 24189071 - 65604 Elz

?? ?????????



???????? ??????????: 24189071 - 65604 Elz

?? ?????????



???????? ????????: 24189071 - 65604 Elz

?? ????????





???????? ??????????: 24189071 - 65604 Elz

?? ?????????



???????? ????????: 24189071 - 65604 Elz

?? ????????



???????? ??????????: 24189071 - 65604 Elz

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



???????? ??????????: 24189071 - 65604 Elz

?? ?????????

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)



??????? ????????: 24189071 - 65604 Elz

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

Dieses einzigartige Einfamilienhaus vereint historische Bauelemente mit modernen Annehmlichkeiten und bietet Ihnen die Möglichkeit, ein geschichtsträchtiges Zuhause mit zeitgemäßem Komfort zu erwerben. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 544 m<sup>2</sup> und besteht aus einem liebevoll renovierten Fachwerkhaus sowie einem in den Baubestand des Ortskerns angepassten Anbau aus dem Jahr 1985. Mit einer Wohnfläche von ca. 261 m<sup>2</sup> und insgesamt 10 Zimmern bietet das Haus reichlich Platz für eine oder auch zwei Familien. Das "Stammhaus" beeindruckt mit seinem Charme alter Bausubstanz, der durch die Fachwerkoptik in seiner ursprünglichen Form erhalten wurde. Der großzügige Hausanbau erstreckt sich auf der Rückseite des Hauses in moderner Architektur. Besonders hervorzuheben ist die gusseiserne Wendeltreppe, die in einen ausgebauten Dachboden mit angrenzender Dachterrasse führt. Diese Dachterrasse ist frisch erneuert und bietet mit Steinfliesen und neuen Schweißbahnen komfortable Aufenthaltsmöglichkeiten. Zudem verfügt das Haus über zwei weitere Terrassen, die im Gartenbereich liegen und viele sonnige sowie schattige Plätze bieten. Die zentrale Heizungsanlage versorgt die Immobilie mit Wärme und Warmwasser, und der zusätzlich installierte Olsberg-Kaminofen schafft eine behagliche Atmosphäre im Wohnzimmer. Die umfangreich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen seit 2005 – unter dem Punkt Ausstattung ausführlicher erläutert - umfassen unter anderem das liebevolle Instandsetzen und dem heutigen Komfort entsprechenden Modernisieren der historischen Bauteile, die Gebäudetechnik und das Anlegen der Außenanlage. Technisch auf aktuellem Stand, ist die Immobilie mit einem Glasfaseranschluss für Telefon und Internet ausgerüstet, und die Stromversorgung erfolgt über ein Erdkabel, nachdem der alte Dachständer entfernt wurde. Die sanitären Einrichtungen umfassen ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Die energiesparende Ölheizung ist mit einem 650l Pufferspeicher ausgerüstet und kann durch Solarthermie oder eine Wärmepumpe ergänzt werden. Ein weiteres Highlight ist der mögliche Umbau eines der Räume des „Stammhauses“ in eine zusätzliche Küche bzw. Waschküche, da entsprechende Anschlüsse bereits vorhanden sind. Dies erlaubt auch die Einrichtung einer Einliegerwohnung. Der gepflegte Garten ist mit einem Baumbestand, einer kleinen Wiese, einer Zisterne und einem kleinen Brunnen ausgestattet. Die infrastrukturellen Vorteile der Lage zeigen sich in der fußläufigen Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und bieten dennoch eine zentrale Rückzugsmöglichkeit im belebten Ortskern. Insgesamt besticht dieses Haus durch seine gelungene Mischung aus traditioneller Architektur und modernen Elementen, verbunden mit einer vielseitigen Nutzungsmöglichkeit – sei es für größere Familien, WGs oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie

zu überzeugen.

???????? ??????????: 24189071 - 65604 Elz

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

Sanierungs- und Baumaßnahmen seit 2005

Haupthaus:

•Treppenhaus, WC, Eingangsbereich

-Austausch der Haustür und der Fenster zum Hof; Anpassung an Fachwerk  
inkl. Entfernung des Efeubewuchses und neuem Verputz der Hoffassade

•Garage

-Einbau eines Sektionaltors

•Wohnzimmer:

-Einbau eines Kaminofens (Olsberg)

-Neuverglasung der Schiebetür

-Einbau einer weiteren Terrassentür

•Kinderzimmer:

-Entfernen der abgehängten Zimmersdecke

-Einbau eines Zwischenbodens mit Raumpartreppe für zusätzliche Spiel-/ Schlafebene

-Erneuerung und Erweiterung Elektroinstallation

-Parkettboden

•Küche:

-Schallschutzfenster

-Umbau der Installationen

•Bad:

-Decke incl- Beleuchtung

-Austausch der Waschtische und des WC

•Schlafzimmer:

-Erneuerung der Zimmerdecke incl. Beleuchtung

-Laminatboden

-4m Einbauschränk mit Schiebetüren

•Arbeitszimmer/ Dachterrasse:

-Ausbau des Speichers zum AZ

-Laminatboden

-Einbau eines neuen Dachfensters

-Einbau einer Terrassentür

-Erneuerung der Dachterrasse mit neuen Schweißbahnen und Steinfließen

Fachwerkhaus:

In Absprache mit dem Amt für Denkmalschutz:

•Rückbau der Fassade in „Urzustand“;

-Ersetzen/ Reparieren defekter Balken

- Neuanstrich der Balken mit Leinölfarbe
  - Aufarbeitung der Gefache mit Lehm und Kalkputz; Neuanstrich
  - Anpassung des Anbaus mit Holzverkleidung
  - Ergänzung der Fensterbänke im Gussverfahren
  - Einbau von zwei Satteldachgauben zur Hofseite
  - Neueindeckung des Daches mit Naturschiefer in „Altdeutscher Deckung“
  - Einbau neuer stilgerechter Fenster mit Oberlichtern
- Außerdem:
- Durchgänge zum Haupthaus in allen Etagen
  - Bewährung und Neubetonierung der Kellerdecke
  - Komplette Erneuerung der Elektroinstallation inkl. Unterverteilung
  - Erweiterung der Heizungsanlage durch Einbau von Heizkörpern in allen Räumen
  - Verputz der Innenwände
  - Ausbau des Speichers zu Wohnraum
  - Stabilisierung des Dachstuhls durch Einbau neuer Mittelpfetten
  - Aufdopplung der Dachsparren
  - Dachdämmung mit Isoflock
  - Ausnivellierung und Dämmung der Zwischendecke
  - Innenverkleidung
  - Parkettboden
  - Verlegung von Parkettboden im 1. Stock
- Garten:
- Abriss der Gewächshäuser und Pflanzbeete incl. Entsorgung des Betons
  - Erhalt der Zisterne (3000l) und Anschluss an die Dachrinne und Terrasse
  - Betonieren einer weiteren Terrasse; Belag mit Terrassendielen aus Bangkirai
  - Verputzen der Rückseite des Hauses; Verkleidung des Schornsteins mit Douglasienholz
  - Anlegen des Gartens incl.
  - Erweiterung der Gartentreppe
  - Kalksteintrockenmauer
  - Erweiterung des Baumbestands: z.b. mit Rosenapfel, Ginko, ...
- Versorgung/ Anschlüsse:
- Abbau und Entsorgung der alten Heizöltanks (ca.2008)
- Neues Tank-in-Tank-System (5000l) im Heizungsraum
- Neue Heizungsanlage; Ölheizung (2012)
  - mit 650l Pufferspeicher
  - zwei Heizkreisläufe (Nieder- und Hochtemperatur)
  - Plattenwärmetauscher für ständig warmes Frischwasser
  - Anschlussmöglichkeit für zwei weitere Energie-/ Einspeisequellen
  - Erweiterung des Heizkreislaufsystems auf das Fachwerkhaus (2012)
  - Einbau einer Entkalkungsanlage (2012)
  - Stromversorgung: Abbau des Dachständers; Anschluss an Erdkabel (2014)
  - Glasfaseranschluss für Tel./ Internet (2022)



??????? ???????: 24189071 - 65604 Elz

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

Das Haus liegt traumhaft in einer ruhigen zentralen Wohnstraße 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.

??????? ???????: 24189071 - 65604 Elz

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 143.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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.

???????? ??????????: 24189071 - 65604 Elz

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

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

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)