

Merenberg / Allendorf

# Großzügiges gepflegtes EFH in Traumlage.

????????? ??????????: 24189050



???? ??????: 580.000 EUR • ??????????: ca. 192,35 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ??: 2.925 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24189050 - 35799 Merenberg / Allendorf

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

???????? ??????????: 24189050 - 35799 Merenberg / Allendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24189050
????????????	ca. 192,35 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????? ??????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
?????????????? ???	4
????????????	
????????????	2
????? ?????????????	1993
????? ?????????????	1 x ?????????? ???
	?????????????, 1 x ?????????

????? ????????	580.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	?????????
???????????????	
????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24189050 - 35799 Merenberg / Allendorf

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	????????	34.80 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	05.08.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		????????????	A
????? ????????????	??????	??????????????	
		????????????	

???????? ??????????: 24189050 - 35799 Merenberg / Allendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24189050 - 35799 Merenberg / Allendorf

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

Das im Jahr 1993 erbaute Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 192,35 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2925 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zwei Balkone/Terrassen bieten zusätzliche Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen. Die gehobene Ausstattungsqualität des Hauses zeichnet sich durch ein Massivmauerwerk, einen Vollkeller, eine Einbauküche sowie einen Kaminofen aus. Das Bad im Erdgeschoss verfügt über Fußbodenheizung und eine bodengleiche Dusche für höchsten Komfort. Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich mit Sauna und Dusche, der zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Die Immobilie ist zudem mit einer PV-Anlage ausgestattet, die eine nachhaltige Energieversorgung gewährleistet. Ein Garten-/Partyhaus bietet zusätzlichen Raum für gesellige Zusammenkünfte und Feierlichkeiten im Freien. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen und ermöglicht eine effiziente Nutzung des Energiesystems. Die großzügige Raumverteilung und die hochwertige Ausstattung machen dieses Einfamilienhaus zu einem idealen Zuhause für eine Familie, die auf der Suche nach Komfort und Qualität ist. Die ruhige Lage des Hauses bietet die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Anbindung. In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die den Alltag erleichtern. Die attraktive Immobilie verspricht ein angenehmes Wohngefühl in einer freundlichen Nachbarschaft. Das Einfamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine großzügige Wohnfläche und die hochwertige Ausstattung, sondern auch durch die Möglichkeit zur Entspannung und Erholung im eigenen Wellnessbereich. Dieses Haus ist ein Ort zum Wohlfühlen und Genießen, der Ihnen und Ihrer Familie ein einladendes Zuhause bietet.

???????? ??????????: 24189050 - 35799 Merenberg / Allendorf

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

- Massivmauerwerk
- Vollkeller
- Einbauküche
- Kaminofen
- Bad EG mit Fußbodenheizung und bodengleicher Dusche
- Wellness mit Sauna und Dusche
- PV-Anlage
- Garten-/Partyhaus
- Pool 8 m x 4 m
- Teich
- Gerätehaus
- Gewächshaus
- Zisterne
- Zähler für das Wasser Garten

??????? ???????: 24189050 - 35799 Merenberg / Allendorf

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

Die Gemeinde Merenberg setzt sich aus fünf Ortsteilen mit hoher Wohnqualität zusammen und befindet sich im mittelhessischen Landreis Limburg-Weilburg, am Südrand des Westerwalds. Merenberg ist eine lebens- und liebenswerte Gemeinde und bietet eine gute Infrastruktur, hier befindet sich ein Kindergarten, eine Grundschule, sowie ein EDEKA, eine Bäckerei, Fleischerei, Apotheke und Ärzte. Die Entfernung nach Weilburg beträgt ca 9 km. Die Entfernung nach Limburg an der Lahn beträgt ca. 17 km und bietet einen direkten Anschluss zur Autobahn A3, sowie einen Regionalbahnhof in der Stadt. Die Entfernung zum ICE Bahnhof in Limburg an der Lahn beträgt ca 20 km. Die Entfernung nach Wetzlar beträgt ca 30 km. Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt beträgt ca 88 km mit dem PKW.



??????? ?????????: 24189050 - 35799 Merenberg / Allendorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 34.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.

???????? ??????????: 24189050 - 35799 Merenberg / Allendorf

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

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

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)