

Beselich

# Wunderschönes Einfamilienhaus mit Traumgarten Lage - Nähe Limburg

VP azonosító: 24-189-063



VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.114 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Áttekintés

VP azonosító	24-189-063	Vételár	495.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 240 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Csonka kontyter?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Modernizálás / Felújítás	2021
Szobák	6	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hálósobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRD?SZOBÁK	2	Hasznos terület	ca. 58 m <sup>2</sup>
ÉPÍTÉS ÉVE	1973	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiahatékonysági D
Energiaforrás	Olaj	besorolás /
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	05.12.2033	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	



VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Az ingatlan





VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Az ingatlan





VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Az ingatlan





VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Az ingatlan





VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

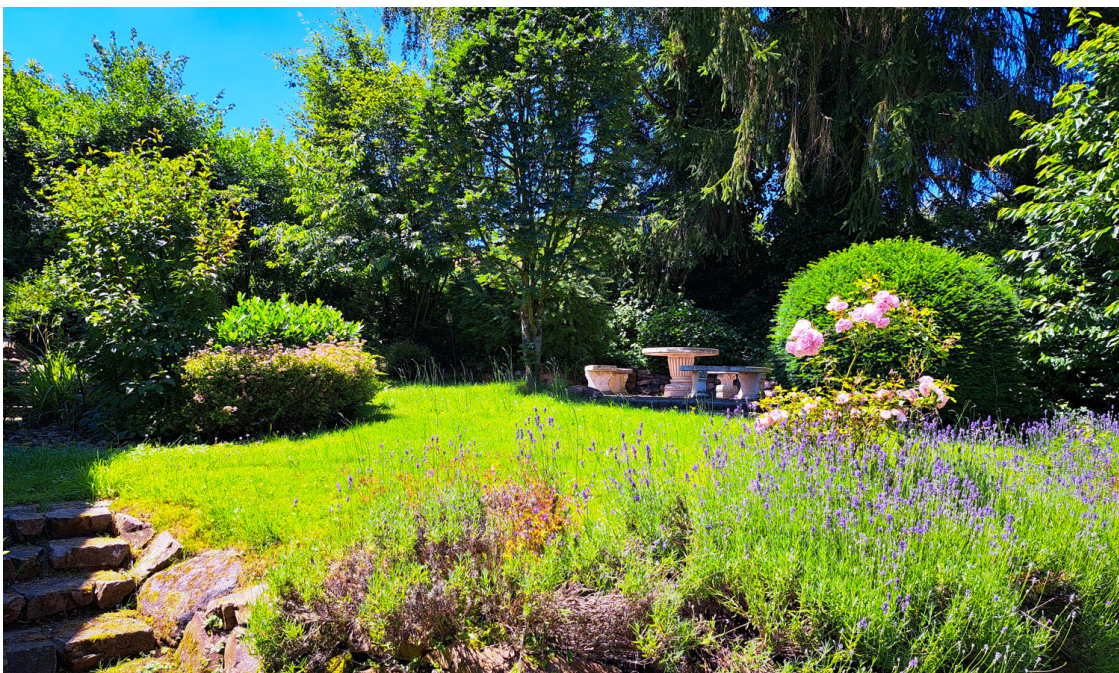
## Az ingatlan





VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

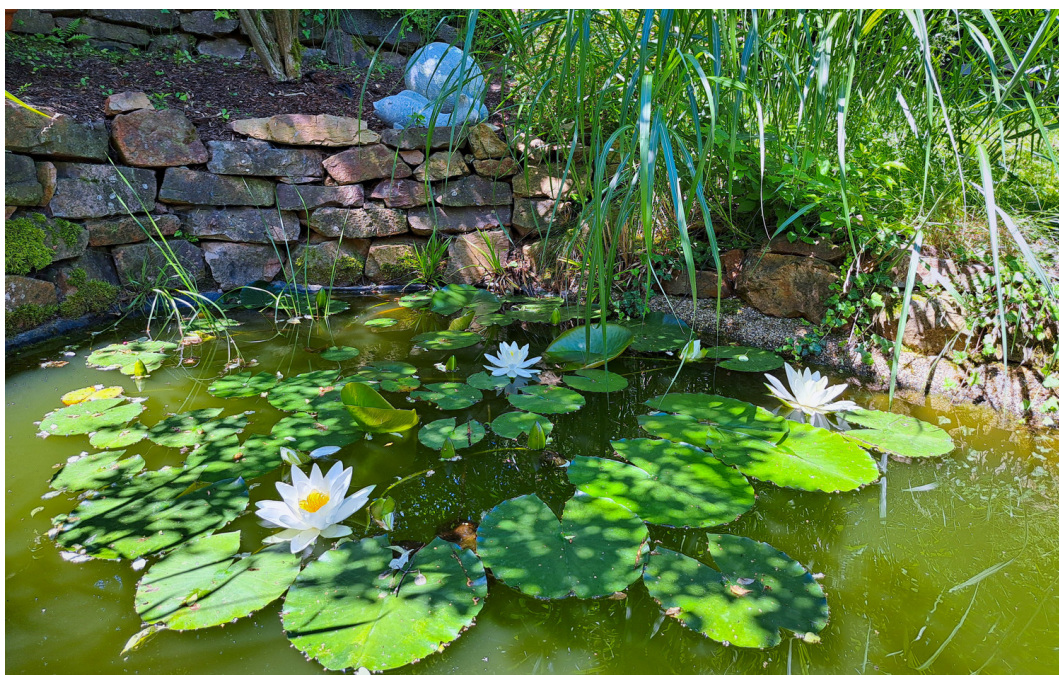
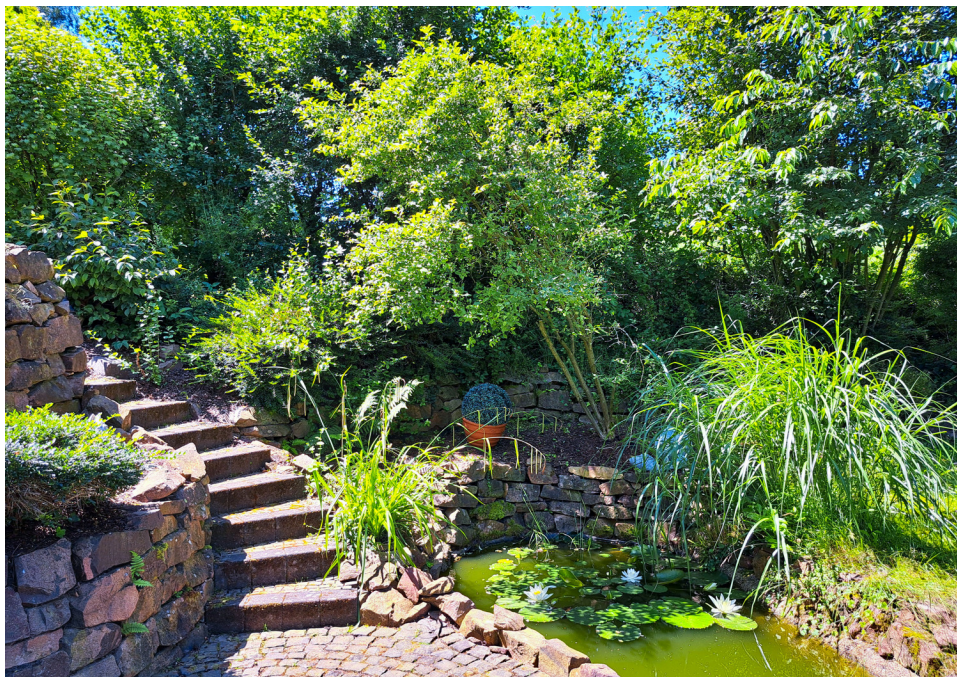
## Az ingatlan





VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Az ingatlan





VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Az ingatlan





VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Az ingatlan





VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Az ingatlan



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten





VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Az els? benyomás

Diese malerischer Lage, umgeben von Natur, direkt am Feld gelegen und einen rundum herrlichen Ausblick, verleiht diesem Anwesen ein Wohnambiente zum Wohlfühlen. Die idyllische Umgebung bietet absolute Ruhe und Privatsphäre. Die weitläufigen Terrassen laden auf eine herrliche Aussicht auf die umliegende Landschaft ein und bieten den idealen Ort für entspannte Stunden im Freien. Genießen Sie den Blick mit der Morgensonne über das Tal oder Sie lassen sich von der Abendstimmung am Außenkamin mit direktem Blick auf die Felder und Wiesen verzaubern. Durch die optimale Lage und die großzügige Raumgestaltung ist dieses Einfamilienhaus ideal für die größere Familie oder diejenigen, die Wert auf ausreichend Platz legen. Ausreichend Räumlichkeiten auf den Etagen und zusätzliche Eingänge bieten dieser Immobilie genügend Raum für verschiedene Lebensstile. Beim Betreten des Hauses wird man sofort von einem Gefühl der Ruhe und Eleganz umfassen. Der großzügige Wohnbereich bietet reichlich Platz für gesellige Zusammenkünfte und Entspannung. Egal, ob Sie separate Wohnbereiche für verschiedene Generationen wünschen, oder zusätzlichen Platz für Hobbys, Büro oder Kinderzimmer benötigen, hier haben Sie die Freiheit, Ihre Vision umzusetzen. Die Immobilie ist von natürlichem Licht durchflutet, dank großer Fensterfronten, die einen herrlichen Blick auf den Garten und die Umgebung bieten. Der Kamin lädt Sie an kühlen Tagen ein, mit Ihrer Familie in gemütlicher Atmosphäre und wohliger Wärme den Abend hier ausklingen zu lassen. Der gepflegte und großzügige Gartenbereich mit seinen vielfältigen Sitzbereichen inkl. Wasserspiel lädt zum Genießen und Verweilen ein. Im überdachten Eingangsbereich mit Außenkamin bietet sich viel Platz für gemütliche Stunden in geselliger Runde. Genießen Sie den Komfort und die Ruhe, die dieses Haus zu bieten hat. Haben Sie diese ersten Impressionen neugierig gemacht, dann überzeugen Sie sich gerne selbst von den Vorzügen dieser vielfältigen und gepflegten Immobilie und vereinbaren Sie eine individuelle Besichtigung.

VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Részletes felszereltség

- Grundstück 1114 m<sup>2</sup> Grundstück
- Wohnfläche ca. 240 qm
- Innenkamin und Außenkamin
- Gartenhütte
- Teich
- Terrassen zum Teil mit elektrischer Markise
- großer Balkon
- Einbauküche
- Fußböden: Echtholzparkett, Fliesen, Laminat
- Fenster: Holz mit 2fach Verglasung
- Sauna im Haus
- Alarmanlage und Einbruchschutz an den Fenstern
- Innendämmung von 1993
- Vollsparrendämmung in 2006
- Austausch Dachrinne und Fallrohre in 2012
- Dachbeschichtung in 2012
- Ölheizung von 2021
- Fassadenanstrich in 2014
- Erneuerung Holzfenster 2011 und 2014
- neue Beschichtung des Balkonbodens in 2021
- auch als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nutzbar....



**VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich**

## Minden a helyszínr?!

Der wunderschöne Ort Beselich ist nur 12 min. von Limburg entfernt. In diesem Ortsteil von Beselich finden Sie einen Kindergarten sowie direkte Busanbindungen in unmittelbarer Nähe des Hauses. Ein aktives Vereinsleben runden die Besonderheiten des Ortsteil ab. Im Nachbarort Obertiefenbach finden Sie die Grundschule sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Über die nahegelegene Bundesstraße 49 lassen sich schnell die Städte Limburg an der Lahn, Weilburg, Gießen und Wetzlar sowie die Bundesautobahn A3 und der nur 8 km entfernte ICE Bahnhof Limburg erreichen. Das hessische 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. Limburg ist durch seine exzellente Verkehrsanbindung ein wichtiger Standort in der Wirtschaftsregion Mittelhessen. Der bekannte ICE-Bahnhof ermöglicht eine rasche Anbindung Richtung Köln bzw. Frankfurt. Darüber hinaus befindet sich auch die A3 in unmittelbarer Nähe, sodass Limburg, ergänzt durch Regionalbahnhöfe und Bundesstraße ein rundum attraktiver Standort für Unternehmen sowie charmanter Wohnort ist.

VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 24-189-063 - 65614 Beselich

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)