

Beselich / Heckholzhausen

# Beselich. Moderne Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und Energieeffizienz A.

CODICE OGGETTO: 24189036



PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24189036 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24189036 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24189036	Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Superficie netta	ca. 70 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Prima occupazione
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2023	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 24189036 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Calore ambientale	Consumo energetico	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.03.2033	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

CODICE OGGETTO: 24189036 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24189036 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24189036 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24189036 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24189036 - 65614 Beselich / Heckholzhausen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24189036 - 65614 Beselich / Heckholzhausen**

## Una prima impressione

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2023 erbauten Mehrfamilienhaus und steht ab sofort zum Erstbezug bereit. Die Wohnfläche beträgt großzügige 70 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 2 Zimmer, darunter 1 Schlafzimmer. Die Immobilie verfügt über ein modernes Badezimmer sowie einen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen und besticht durch ihre gehobene Qualität. So sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme in allen Räumen. Die energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe garantiert niedrige Heizkosten und ein umweltfreundliches Wohnen. Die Wohnung beeindruckt zudem mit einem Massivmauerwerk aus ThermoPlan Tonziegeln, die für eine optimale Wärmedämmung sorgen. Die 3-fach verglasten Kunststofffenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und bieten optimalen Schallschutz. Ein DSL-Anschluss sowie eine Video-Gegensprechanlage sind ebenfalls vorhanden, um den Wohnkomfort zusätzlich zu erhöhen. Die Innenausstattung besticht durch hochwertige Materialien wie Parkettböden von Fa. Wunderwerk in Landhausdielen Rustikal, Eiche gebürstet und natur geölt. Die Fliesen im Bad überzeugen mit der Wandgestaltung in 120 x 60 und dem Bodenbelag in 60 x 60 Epic Stone Silk Beige. Sanitäreinrichtungen von Geberit Renova Plan runden das hochwertige Gesamtbild ab. Die Innentüren in Weiß von Herholz Decora Brill verleihen der Wohnung eine moderne und zeitlose Optik. Hier wurde auf jedes Detail geachtet, um ein ansprechendes Wohnambiente zu schaffen. Die Lage der Wohnung ist zudem äußerst attraktiv und bietet gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Für Paare oder Singles, die auf der Suche nach einem hochwertigen und modernen Zuhause sind, stellt diese Immobilie eine ideale Option dar.

**CODICE OGGETTO: 24189036 - 65614 Beselich / Heckholzhausen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24189036 - 65614 Beselich / Heckholzhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24189036 - 65614 Beselich / Heckholzhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24189036 - 65614 Beselich / Heckholzhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburgo  
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)