

Niederroßbach

# Modernes Einfamilienhaus - 20 Minuten von Limburg, Baujahr 2025

Property ID: 25189028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 400 m<sup>2</sup>

Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25189028    |
| Living Space         | ca. 133 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 5           |
| Bedrooms             | 3           |
| Bathrooms            | 2           |
| Year of construction | 2025        |

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 399.000 EUR                                                               |
| Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Prefabricated components                                                  |
| Usable Space        | ca. 23 m²                                                                 |
| Equipment           | Terrace, Guest WC                                                         |

Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Energy Data

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Type of heating    | Underfloor heating                                                          |
| Power Source       | Air-to-water heat pump                                                      |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |

Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## The property



Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## The property



Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## The property



Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## The property



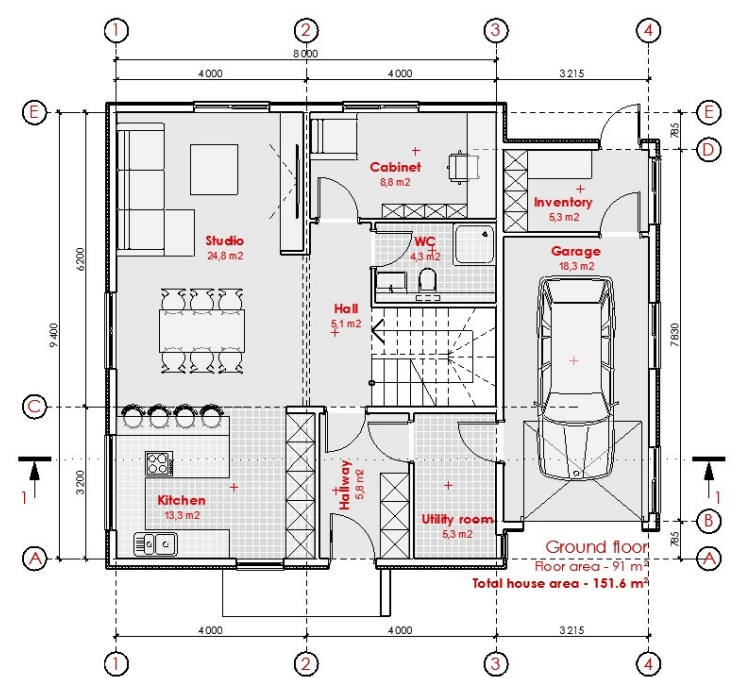
Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## The property



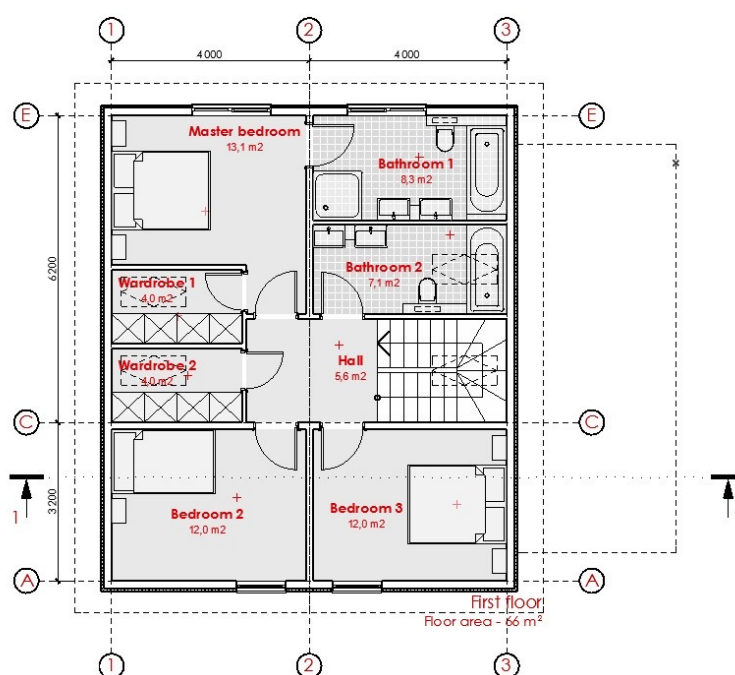
Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## The property



Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## The property



*Möchten auch Sie  
den Wert Ihrer Immobilie  
kennen?*

**WIR BEWERTEN  
KOSTENFREI  
IHRE IMMOBILIE.**

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

n Herzen von Limburg - ihre Profis in der Region



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

**WIR SIND AN IHRER SEITE**  
Von der kostenlosen  
Bewertung ihrer Immobilie  
bis zur Übergabe!  
Tel. 0 64 31 - 28 81 40



Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## A first impression

Hier entsteht ein wunderschönes und modernes Einfamilienhaus mit einem wunderschönen Garten mit Blick auf Felder und Wiesen. Der sonnige Garten und auch die Terrasse bieten Ihnen einen perfekten Rückzugsort, abgeschirmt in einer ruhigen Anliegerstraße. Es bietet Ihnen mit seinen 5 Zimmern ein ideales Zuhause in ruhiger Lage, fernab des Alltagsstresses finden Sie hier die Möglichkeit zur Entspannung und die ideale Ruhe nach einem anstrengenden Arbeitstag. Ein perfektes Wohlfühlheim für Ihre Familie. Natürlich sind Ausstattungswünsche noch zu berücksichtigen.

Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Details of amenities

Alles inklusive:

- Neubau-Erstbezug
- große Garage mit sep. Abstellraum
- super schönes Ambiente
- gehobene Ausstattung
- alle Böden gefliest
- Malerarbeiten innen
- elektrische Rollläden
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Fußbodenheizung
- zwei moderne Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, WC und bodengleicher Dusche (im Hauptbad)
- Gäste-WC mit Waschtisch, WC und bodengleicher Dusche

Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## All about the location

Rennerod liegt im Westerwald an der Bundesstraße 54 (B 54) zwischen Limburg an der Lahn im Süden Niederroßbach ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Rennerod an. Die Gemeinde liegt im Westerwald zwischen Siegen und Limburg an der Lahn. Zu Niederroßbach gehören die Wohnplätze „Bahnhof Niederroßbach“, Dammühle und Berghof.[2] Durch den Ort fließen der Ortsbach und der Roßbach. Nachbargemeinden sind Oberroßbach, Fehl-Ritzhausen, Neustadt/Westerwald und Zehnhausen. Die Gemeinde Niederroßbach ist nach allen Himmelsrichtungen von Laub- und Nadelwäldern umgeben. Gut ausgebaute Wanderwege, auch Radwanderwege, erfreuen sich eines starken Zuspruches. Die Grundversorgung wird sichergestellt durch eine Bäckerei und eine Metzgerei. Eine Sportlerheim sowie das 1990 fertiggestellte Dorfgemeinschaftshaus (über 200 Sitzplätze) ermöglichen ein reges gesellschaftliches Leben. Sportverein und Freiwillige Feuerwehr, die beide auf über 75-jährige Tradition stolz sein können, halten die Gemeinschaft intakt. Im Freizeitgelände "Glanzrippe" findet alljährlich das durch die Feuerwehr organisierte und weit über den Bereich der Verbandsgemeinde hinaus bekannte "Waldfest" an Pfingstsamstag und -sonntag statt. In unmittelbarer Nähe der Gemeinde verlaufen die Bundesstraßen 54, die Limburg an der Lahn mit Siegen verbindet und 255, die von Montabaur nach Herborn führt. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main

Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Other information

**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.

Property ID: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)