Beselich

Großzügiges Wohnen in zwei Häusern auf großem Grundstück.

CODE DU BIEN: 25189038

PRIX D'ACHAT: 719.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 276 m^2 • **PIÈCES:** 15 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.045 m^2

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25189038
Surface habitable	ca. 276 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	15
Chambres à coucher	7
Salles de bains	4
Année de construction	1982
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	719.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2005
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	112.90 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

La propriété

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

La propriété

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

La propriété

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

La propriété

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

La propriété

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

La propriété

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

La propriété

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

La propriété

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

La propriété

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

La propriété

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

La propriété

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

La propriété

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

La propriété

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

Une première impression

Auf dem großzügigen Grundstück befinden sich im Prinzip zwei nebeneinander stehende Einfamilienhäuser. Dies bietet zahlreiche Gestaltungs- und praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Das "Haus 1" wurde im Jahre 1948 ursprünglich erbaut und in den Jahren 2006/2007 modernisiert / kernsaniert und hat ca. 104 m² Wohnfläche. Die sehr schönen alten Dielenböden und die Treppe wurden liebevoll instandgesetzt, die neuen Fliesenböden und Badgestaltungen harmonieren wunderbar mit der Bausubstanz. Ein großzügiger, behaglicher Wohnen-Essen-Bereich, Wohnküche mit gepflegter Einbauküche, ein Arbeitszimmer und ein Bad mit Badewanne bilden das Erdgeschoß. Im Obergeschoß sind ein großes Elternschlafzimmer, zwei weitere Schlafzimmer und ein Duschbad. Alles ist in einem ordentlichen Zustand und kann ohne größere Investitionen bewohnt werden. Das Haus ist vollunterkellert und bietet Platz zum Abstellen, Hobby o.ä.

Das zweite, wesentlich größere Wohnhaus "Haus 2"wurde 1980 in massiver, hochwertiger Ausführung errichtet und hat ca. 172 m² Wohnfläche. Es bietet Nutzungsmöglichkeiten für die Familie mit viel Platzbedarf, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für die Nutzung als Wohnhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung. Die Ausstattung ist gediegen gemütlich, mit vielen hochwertigen dunklen Holzelementen erinnert es an englische oder französische Landhäuser. Sicherlich ein Highlight ist die große Dachloggia für den Ausklang des Tages bei einem Glas Wein und Kerzenschein. Oder für Fitnessliebhaber die Möglichkeit einen Sport-Wellness-Bereich im Kellergeschoss zu integrieren und die vorhandene Sauna mit einzubinden.

Insgesamt sind in diesem Haus 9 Zimmer und 2 Bäder zzgl. Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss und eine großen Doppelgarage mit elektrischen Rolltoren und vorgesetztem Carport vorzufinden.

Der Gesamtzustand ist gut und ordentlich, ein gewisser Modernisierungsbedarf ist vorhanden.

Das großzügige Grundstück (ca. 1.45 m²), mehrere Terrassen, Freiplätze und die große Dachloggia mit über 100 m² insgesamt lassen für die beiden Häuser vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Zierbrunnen bildet in der warmen Jahreszeit einen wunderschönen Mittelpunkt zum Entspannen oder auch für Feierlichkeiten.

Zwei große Gartenhäuser sind die perfekte Ergänzung für das Abstellen der Gartengeräte und Gartenmöbel.

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

Tout sur l'emplacement

Der wunderschöne Ort Beselich ist nur 12 min. von Limburg entfernt.

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. 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.

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.

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 112.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 25189038 - 65614 Beselich

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Lars Luscher

Grabenstraße 46, 65549 Limburg
Tel.: +49 6431 - 288 14-0
E-Mail: limburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com