

**Beselich**

# Neuwertiges EFH in idyllischer und ruhiger Wohnlage - Nähe Limburg

**Objektnummer: 26189007**



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

**KAUFPREIS: 789.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 243 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.050 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Auf einen Blick

Objektnummer	26189007	Kaufpreis	789.000 EUR
Wohnfläche	ca. 243 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2010	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Garage	Nutzfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergieverbrauch	40.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.02.2036	Energieeffizienzklasse	A
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 2010, präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente auf einer Wohnfläche von ca. 243 m<sup>2</sup>. Das Anwesen befindet sich auf einem eindrucksvollen Grundstück mit ca. 1.050 m<sup>2</sup> Fläche, das viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie ist klar strukturiert und bietet insgesamt fünf helle Zimmer. Drei der Zimmer eignen sich optimal als Schlafzimmer und ermöglichen so sowohl Familien als auch Paaren beziehungsweise Personen mit gesteigertem Platzbedarf komfortables Wohnen. Hinzu kommen drei moderne, funktional ausgestattete Badezimmer, die den Alltagsansprüchen optimal gerecht werden.

Ein herausragendes Merkmal der Immobilie ist ihre massive Bauweise aus Massivmauerwerk, die dem Gebäude nicht nur Langlebigkeit, sondern auch ein angenehmes Wohnklima verleiht. Das Satteldach ist mit flachen Tonziegeln gedeckt und fügt sich harmonisch in das architektonische Gesamtbild des Hauses ein. Die verbauten dreifach verglasten Fenster und die elektrischen Rollläden sorgen für zeitgemäßen Komfort, optimale Energieeffizienz und zusätzliche Sicherheit.

Ein besonderes Plus ist die durch Erdwärme betriebene Fußbodenheizung, mit der das gesamte Haus ausgestattet ist. Diese bietet behagliche Wärme in allen Räumen und trägt gleichzeitig zu einem nachhaltigen und kosteneffizienten Wohnkomfort bei. Das moderne Bussystem ermöglicht eine individuelle Steuerung von Licht, Heizung und weiteren technischen Komponenten – für ein intelligentes und flexibles Wohnen auf hohem Niveau.

Der Wohnbereich ist mit einem ansprechenden Kamin ausgestattet, der besonders

in den kälteren Monaten für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Überhohe Räume im Dachgeschoss schaffen zusätzlich ein großzügiges Raumgefühl und lassen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu; hier profitieren Sie von einer offenen, lichtdurchfluteten Architektur.

Ein weiteres Highlight ist das separate Appartement mit einer Größe von etwa 60 m<sup>2</sup> und eigenem Zugang. Diese Einheit eignet sich hervorragend für Gäste, ein Homeoffice oder als Rückzugsbereich für heranwachsende Kinder und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Anwesens.

Zur Immobilie gehört zudem eine Doppelgarage, die für komfortablen und sicheren Stellplatz Ihrer Fahrzeuge sorgt und das Angebot ideal ergänzt.

Das gesamte Haus verfügt über eine hochwertige Ausstattung, die zeitgemäße Ansprüche an Stil, Technik und Wohnqualität widerspiegelt. Die geräumigen Zimmer, die maßgeschneiderte Technik sowie die großzügigen Außenflächen machen dieses Objekt zu einem attraktiven Angebot für anspruchsvolle Interessenten, die Wert auf Qualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Ausstattungsmerkmalen und Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet.

**Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich**

## Ausstattung und Details

- Massivmauerwerk
- Satteldach mit flachen Tonziegel
- Dreifachverglasung
- elektrische Rollläden
- Erdwärme
- Fußbodenheizung
- Bussystem
- Kamin
- überhohe Räume im DG
- ca. 60 m<sup>2</sup> großes Appartement mit eigenem Zugang
- 2 Balkone
- 3 Bäder
- Doppelgarage

**Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich**

## Alles zum Standort

Beselich besticht als ländlich geprägte Gemeinde durch ihre ruhige Atmosphäre und die harmonische Verbindung von Natur und Wohnqualität. Die Gemeinde bietet Familien eine sichere und behagliche Umgebung mit einer stabilen Bevölkerung und einer überschaubaren Bevölkerungsdichte. Dank der guten Anbindung an die nahegelegenen Wirtschaftszentren Limburg, Wetzlar und Frankfurt profitieren Bewohner von einer ausgewogenen Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Die vorhandenen lokalen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote gewährleisten eine solide Grundversorgung, während weiterführende Einrichtungen in den umliegenden Städten bequem erreichbar sind.

Für Familien, die Wert auf eine kinderfreundliche Umgebung legen, bietet Beselich vielfältige Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Spielplätze sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein. Das Bürgerhaus und weitere kulturelle Treffpunkte fördern das Gemeinschaftsleben und schaffen Raum für gemeinsame Erlebnisse. Sportbegeisterte Familien finden in den nahegelegenen Sportanlagen vielfältige Angebote für aktive Freizeitgestaltung. Die Nähe zu mehreren Parks ermöglicht entspannte Spaziergänge und naturnahe Erholung für Groß und Klein.

Besonders familienfreundlich präsentiert sich das Bildungsangebot: Kindergärten sind in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar, während Grundschulen innerhalb von rund 10 Fahrminuten liegen und somit eine unkomplizierte Schulweggestaltung ermöglichen. Diese Nähe schafft Sicherheit und Komfort im Alltag junger Familien. Die medizinische Versorgung ist durch eine Gemeinschaftspraxis sowie Apotheken in circa 10 bis 15 Minuten per Auto gut gewährleistet, was ein beruhigendes Gefühl von Fürsorge und Schutz vermittelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen innerhalb von wenigen Gehminuten

gesichert, sodass auch ohne eigenes Fahrzeug eine flexible Mobilität gewährleistet ist.

In Beselich finden Familien somit ein behagliches Zuhause in naturnaher Umgebung, das durch eine sichere Infrastruktur, vielfältige Freizeitangebote und eine starke Gemeinschaft geprägt ist. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern die Vorzüge eines ruhigen, familienorientierten Lebensstils in vollen Zügen genießen.

**Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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.

**Objektnummer: 26189007 - 65614 Beselich**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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