

Irmtraut

# Baugrundstücke in traumhafter Wohnlage

Objektnummer: 23189004



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

**KAUFPREIS: 110.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.727 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 23189004 - 56479 Irmtraut**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 23189004 - 56479 Irmtraut**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>23189004</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>110.000 EUR</b>
		<b>Objektart</b>	<b>Grundstück</b>
		<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>

Objektnummer: 23189004 - 56479 Irmtraut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23189004 - 56479 Irmtraut

## Die Immobilie



**Objektnummer: 23189004 - 56479 Irmtraut**

## **Ein erster Eindruck**

**3 attraktive, nebeneinander liegenden Bauplätze im Neubaugebiet von Irmtraut  
Es gilt der Bebauungsplan Im Mühlenstück, Näheres unter Ausstattung/Beschreibung.**

**Die Grundstücke sind nicht erschlossen, die Leitungen liegen derzeit am Ende der Straße.**

**Gesamtgrundstücksgröße 1.727 m<sup>2</sup>, einzeln 579 m<sup>2</sup>, 586 m<sup>2</sup> und 562 m<sup>2</sup>.**

**Objektnummer: 23189004 - 56479 Irmtraut**

## **Ausstattung und Details**

**WA - allgemeines Wohngebiet**

**GRZ 0,3**

**GFZ 0,6**

**Anzahl der Vollgeschosse II**

**Max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig**

**Bei Doppelhäuser ist max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.**

**Dachneigung min. 25 Grad**

**Traufhöhe 7,50 m**

**Objektnummer: 23189004 - 56479 Irmtraut**

## **Alles zum Standort**

**Die Gemeinde Irmtraut liegt im Süden der Verbandsgemeinde Rennerod an der Hessischen Landesgrenze. Über die Bundesstraße 54 sind die Autobahnanschlüsse A 3 bei Limburg und A 45 bei Haiger/Burbach in 25 Minuten erreichbar.**

**Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 452 ha; ca. 85 ha davon sind bewaldet.**

**Großartig ist die Fernsicht vom Ortsrand über das Limburger Becken bis hin zum Feldberg im Taunus.**

**Die Kirche und das Rathaus in der Ortsmitte liegen 350 m ü. d. M.**

**Die Gemeinde verfügt über den Standort der Grundschule Löwenzahnschule für die Gemeinden Irmtraut und Seck, den Sportplatz mit der Carl-Lefknecht-Halle, einen Kinderspielplatz und das Pfarrheim an der Pfarrkirche St. Marien.**

**In Richtung Rennerod führt ein Fuß-/Rad-/Wanderweg, der die Lücke des Radwegenetzes von der Hessischen bis zur Nordrhein-Westfälischen Landesgrenze schließt. Über das benachbarte Dornburg-Langendernbach (Hessen) führt ebenfalls ein Fuß-/Rad-/Wandweg mit wenigen Unterbrechungen bis ins Lahntal.**

**Objektnummer: 23189004 - 56479 Irmtraut**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**Objektnummer: 23189004 - 56479 Irmtraut**

## **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)**