

Niederroßbach

# Modernes Einfamilienhaus - 20 Minuten von Limburg, Baujahr 2025

Objektnummer: 25189028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25189028 - 56479 Niederroßbach

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

Objektnummer: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Auf einen Blick

|              |            |             |                                                                           |
|--------------|------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25189028   | Kaufpreis   | 399.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 133 m² | Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 5          |             |                                                                           |
| Schlafzimmer | 3          |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 2          |             |                                                                           |
| Baujahr      | 2025       | Bauweise    | Fertigteile                                                               |
|              |            | Nutzfläche  | ca. 23 m²                                                                 |
|              |            | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC                                                        |

Objektnummer: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Fußbodenheizung                                                            |
| Befuerung          | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe                                                 |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Die Immobilie



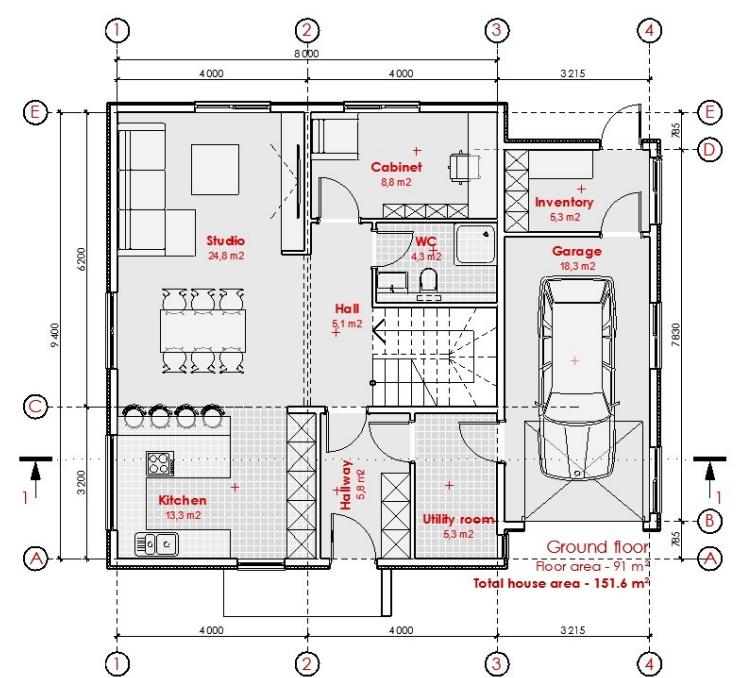
Objektnummer: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Die Immobilie



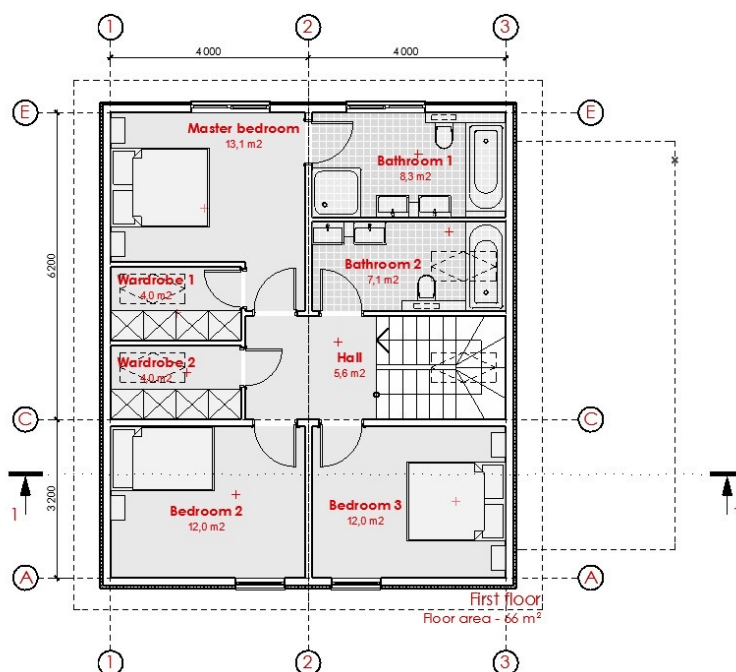
Objektnummer: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

Objektnummer: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Die Immobilie



SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## n Herzen von Limburg - ihre Profis in der Region



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



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

Objektnummer: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 25189028 - 56479 Niederroßbach**

## Alles zum Standort

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

Objektnummer: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25189028 - 56479 Niederroßbach

## 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)