

Villmar / Seelbach

## 2 Wohneinheiten in ruhiger Lage - Nähe Limburg/Bad Camberg- Villmar

Objektnummer: 25189048-A



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 744 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

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

Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25189048-A                |
| Wohnfläche   | ca. 148,31 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1971                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 259.000 EUR                                                               |
| Zins- und Renditehaus | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche            | ca. 43 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |



Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

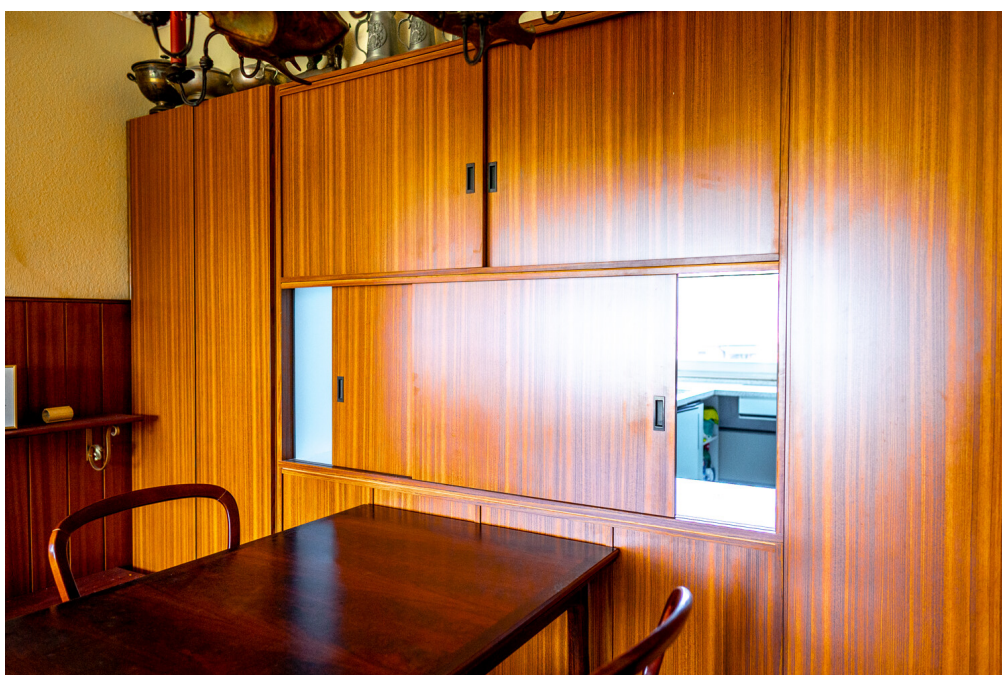
## Die Immobilie





Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

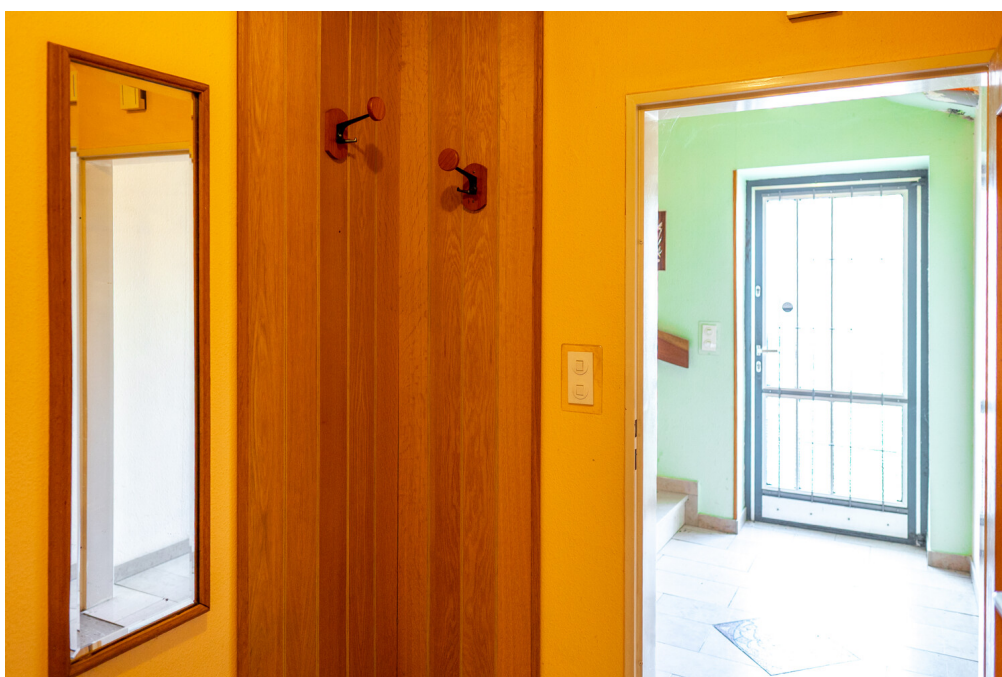
## Die Immobilie





Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von circa 744 m<sup>2</sup> und bietet dank einer Wohnfläche von etwa 148,31 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Die hier angebotene Immobilie eignet sich gleichermaßen als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietungsmöglichkeit oder als Wohnraum für größere Familien.

Eine tolle Einstiegsimmobilie. Interessant auch für 2 Käufer.

Bei Interesse steht Ihnen das vollständige Exposé sowie weitere Unterlagen und Grundrisse gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## Ausstattung und Details

- EG massiv gebaut
- OG Leichtbauweise Okal (Schadstoffgutachten liegt vor)
- Glasfaser
- Heizung von 2011
- Doppelgarage mit Grube
- Werkstatt

Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## Alles zum Standort

Villmar liegt im Lahntal zwischen Limburg und Taunus.

Die Autobahn A3 liegt ca.15 Minuten entfernt und bietet eine gute Anbindung nach Köln, Frankfurt und dem Frankfurter Flughafen. Auch die Limburger Innenstadt ist in weniger als 25 Min, und die Wiesbadener Innenstadt in weniger als 50 Min zu erreichen.

In Villmar direkt befinden sich die Schulen, wie die Johann-Christian-Senckenberg-Schule als Grund-, Haupt- und Realschule sowie eine weitere Grundschule im Ortsteil Aumenau. Weiterführende Schulen stehen in Limburg, Bad Camberg, Dauborn zur Verfügung.

Des weiteren gibt es einen Kindergarten vor Ort.

Die Gemeinde Villmar hat eine gute Infrastruktur, wie diverse Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Ärzte, KFZ Werkstätten u.v.m..



Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## 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.

Objektnummer: 25189048-A - 65606 Villmar / Seelbach

## 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)