

Elbtal / Elbgrund

# Mieten möglich !! Wohnungen Pflegeunterkunft Senioren Zentrum Wohngruppen, Büros, Zimmer bei Limburg

CODE DU BIEN: 24189015



PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 813 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 35 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.717 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

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

CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## En un coup d'œil

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| CODE DU BIEN          | 24189015         |
| Surface habitable     | ca. 813 m²       |
| Type de toiture       | Toit en pavillon |
| Pièces                | 35               |
| Année de construction | 1994             |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 950.000 EUR                                                               |
| Interest/Investment houses   | Immeuble d'habitation                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2013                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace locatif               | ca. 813 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

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

CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Ihr Spezialist für die Immobilienvermittlung

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

CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## Une première impression

Dieses zentral gelegene behindertengerechte Renditeobjekt ist eine solide Investitionsmöglichkeit für Anleger, die nach einer rentablen Immobilie suchen. Das Gebäude wurde im Jahr 1994 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 813 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt 35 Zimmer verteilt. Das Grundstück umfasst großzügige 1717 m<sup>2</sup>, was den Bewohnern viel Platz im Freien bietet.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, da sie 2013 zuletzt modernisiert wurde. Die Ausstattungsqualität wird als normal eingestuft, was bedeutet, dass die Räume funktional und den Bedürfnissen der Mieter entsprechend ausgestattet sind. Die Wohnanlagen sind gut aufgeteilt und bieten ausreichend Privatsphäre für die Bewohner. Die Lage des Objekts ist äußerst praktisch, da es sich in einer zentralen Gegend befindet, in der alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß erreichbar sind. Das bedeutet, dass die Mieter alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in unmittelbarer Nähe haben. Das Zinshaus Renditeobjekt eignet sich ideal für Anleger, die ein stabiles Einkommen aus Mieteinnahmen erzielen möchten. Mit einer guten Mieterstruktur und attraktiven Mietrenditen ist diese Immobilie eine zuverlässige Kapitalanlage. Die solide Bauweise und die gepflegte Rundumausstattung machen dieses Objekt zu einer rentablen Investitionsmöglichkeit.

Für weitere Informationen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren, kontaktieren Sie uns gerne. Diese Immobilie ist eine interessante Option für Investoren, die langfristig von einem zukunftssicheren Immobilieninvestment profitieren möchten.

CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## Détails des commodités

- zentrale Brandmeldeanlage
- zentraler Technikverteiler sorgt für effiziente Verteilung von Strom und Netzwerk
- barrierefrei
- Büro
- Schulungsräume
- Umkleiden, Sanitärräume inkl. Duschen und Lagerräume
- Freisitz im Innenhof

**CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Elbtal besteht aus vier Ortsteilen und hat etwa 6300 Einwohner. Der Verwaltungssitz befindet sich in Dorchheim. Der Ort liegt am Südrand des Westerwaldes, etwa 14 km nördlich von Limburg an der Lahn, 14 km westlich von Weilburg und 9 km südöstlich von Westerburg. Auf die nächstgelegene Autobahn, die A3, gelangt man in etwa 15 Minuten. In Dorchheim gibt es neben dem Kindergarten eine Grundschule, die für die gesamte Gemeinde Elbtal zuständig ist. Ein Supermarkt, Bäcker, eine Tankstelle und ein Restaurant befinden sich im Ort. Zur Erholung und Freizeitgestaltung sind Rad- und Wanderwege vorhande

CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24189015 - 65627 Elbtal / Elbgrund

## 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](mailto:limburg@von-poll.com)

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

---

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