

Niederroßbach

# Neues Einfamilienhaus nahe Limburg ideal für Familien geeignet.

VP azonosító: 23189061E



VÉTELÁR: 489.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 400 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23189061E - 56479 Niederroßbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23189061E - 56479 Niederroßbach

## Áttekintés

VP azonosító	23189061E	Vételár	489.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 133 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Kivitelezési módszer	El?re gyártott alkatrészek
Szobák	5	Hasznos terület	ca. 23 m <sup>2</sup>
Hálósobák	3		
FÜRD?SZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	2024		

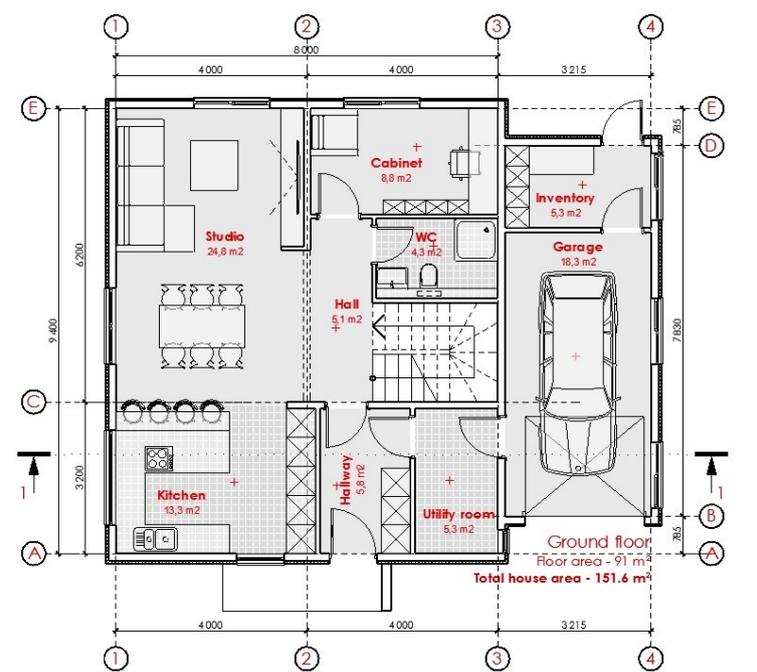
VP azonosító: 23189061E - 56479 Niederroßbach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hőszivattyú

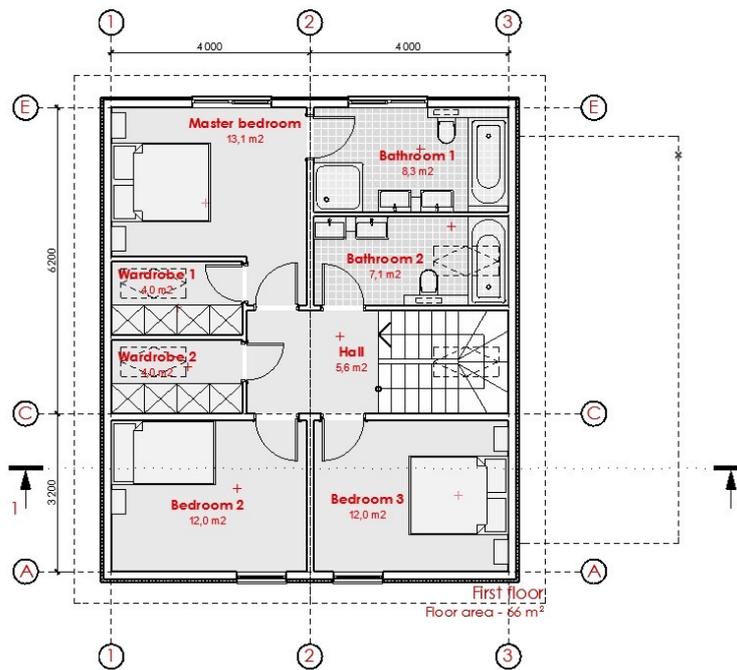
VP azonosító: 23189061E - 56479 Niederroßbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23189061E - 56479 Niederroßbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23189061E - 56479 Niederroßbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23189061E - 56479 Niederroßbach

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

The image shows three real estate agents (two women and one man) standing in a well-lit, elegant living room. They are dressed in professional attire. The room features a large patterned rug, a fireplace, and a chandelier. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the image area.



Möchten auch Sie  
den Wert Ihrer Immobilie  
kennen?

**WIR BEWERTEN  
KOSTENFREI  
IHRE IMMOBILIE.**

The image shows a magnifying glass with a gold handle and frame, focusing on a white house with a blue door and shutters. The text is overlaid on the magnifying glass lens.



VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP azonosító: 23189061E - 56479 Niederroßbach

## Az ingatlan

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

# Im 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)

**VP azonosító: 23189061E - 56479 Niederroßbach**

## Az els? benyomás

Das Einfamilienhaus eignet sich perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und ansprechenden Zuhause sind. Mit einer Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet diese Immobilie ausreichend Platz für jede Lebensphase. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zudem gibt es einen gemütlichen Balkon/Terrasse für entspannte Stunden im Freien. Die gehobene Ausstattung des Hauses zeichnet sich durch einen Neubau-Erstbezug, eine große Garage mit separatem Abstellraum sowie ein super schönes Ambiente aus. Alle Böden sind gefliest und die Malerarbeiten im Innenbereich sorgen für ein gepflegtes Erscheinungsbild. Besonders komfortabel ist die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Elektrische Rollläden und Fenster mit Dreifachverglasung sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch, einem WC und einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Zudem gibt es ein Gäste-WC für Besucher. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet somit eine angenehme Wohnatmosphäre. Die hochwertige Ausstattung, die großzügige Raumaufteilung und die moderne Bauweise machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot für anspruchsvolle Käufer. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses zu überzeugen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

VP azonosító: 23189061E - 56479 Niederroßbach

## Részletes felszereltség

- Neubau-Erstbezug
- große Garage mit sep. Abstellraum
- super schönes Ambiente
- gehobene Ausstattung
- alle Böden gefliest
- Malerarbeiten innen
- elektrische Rollläden
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Fußbodenheizung
- modernes Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, WC und bodengleicher Dusche
- Gäste-WC

**VP azonosító: 23189061E - 56479 Niederroßbach**

## Minden a helyszínr?!

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

VP azonosító: 23189061E - 56479 Niederroßbach

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 23189061E - 56479 Niederroßbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburg  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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