

Elz

# Elz. Gepflegtes Wohnhaus in zentraler ruhiger Lage.

**CODICE OGGETTO: 241890711**



**PREZZO D'ACQUISTO: 435.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 544 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                        |                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 241890711                         | Prezzo d'acquisto      | 435.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 180 m <sup>2</sup>            | Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 6                                 | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Camere da letto     | 4                                 | Superficie lorda       | ca. 200 m <sup>2</sup>                                                    |
| Bagni               | 1                                 | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto                                    |
| Anno di costruzione | 1985                              |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 3 x Garage |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 143.40 kWh/m²a                      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.10.2034           | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1985                                |

CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz

## La proprietà



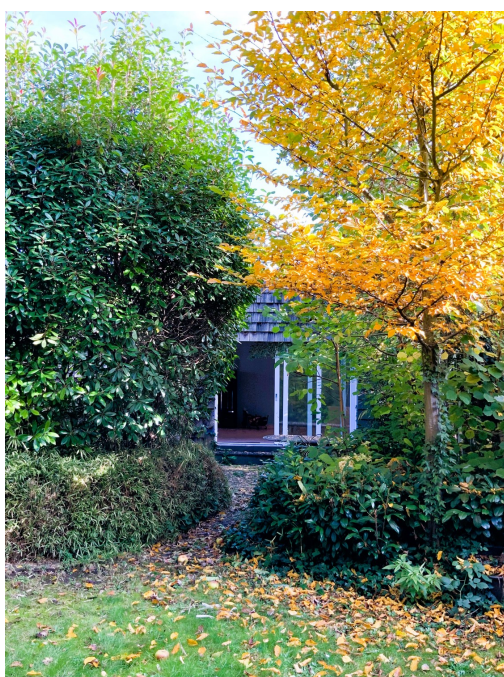
CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz

## La proprietà



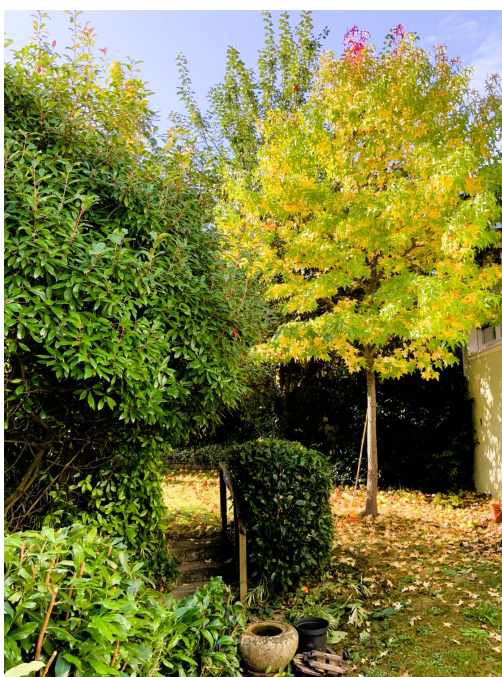
CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz

## La proprietà



*Möchten auch Sie  
den Wert Ihrer Immobilie  
kennen?*

**WIR BEWERTEN  
KOSTENFREI  
IHRE IMMOBILIE.**

**CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz**

## Una prima impressione

Im beliebten Wohnort Elz befindet sich diese Immobilie in sehr zentraler und ruhiger Wohnlage. Ob Schulweg, Einkauf oder einfach spontan einen Kaffee trinken gehen – alles ist in fußläufiger Entfernung. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 544 m<sup>2</sup> befindet sich ein Ensemble aus einem liebevoll renovierten Fachwerkhaus sowie harmonisch eingepasster Anbau aus dem Jahr 1985. Das "Stammhaus" beeindruckt mit seinem Charme alter Bausubstanz, der durch die Fachwerktopik in seiner ursprünglichen Form erhalten wurde. Der Hausanbau erstreckt sich auf der Rückseite des Hauses in moderner Architektur. Ein besonderes Schmuckstück ist die gusseiserne Wendeltreppe, die in den ausgebauten Dachboden mit angrenzender Dachterrasse führt. Zudem verfügt das Haus über zwei weitere Terrassen, die im Gartenbereich liegen und viele sonnige sowie schattige Plätze bieten. Der Olsberg-Kaminofen schafft nicht nur in der kalten Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre im Wohnzimmer. Die umfangreich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen seit 2005 – unter dem Punkt Ausstattung ausführlicher erläutert - umfassen unter anderem das liebevolle Instandsetzen und dem heutigen Komfort entsprechenden Modernisieren der historischen Bauteile, die Gebäudetechnik und das Anlegen der Außenanlage. Technisch auf aktuellem Stand, ist die Immobilie mit einem Glasfaseranschluss für Telefon und Internet ausgerüstet, und die Stromversorgung erfolgt über ein Erdkabel, nachdem der alte Dachständer entfernt wurde. Die sanitären Einrichtungen umfassen ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Die energiesparende Ölheizung ist mit einem 650l Pufferspeicher ausgerüstet und kann durch Solarthermie oder eine Wärmepumpe ergänzt werden. Weitere Räumlichkeiten des „Stammhauses“ können zu einem Bereich für die Großeltern, Büros oder auch für die Einrichtung einer Einliegerwohnung ausgebaut werden. Der gepflegte Garten ist mit einem Baumbestand, einer kleinen Wiese, einer Zisterne und einem kleinen Brunnen ausgestattet. Insgesamt besticht dieses Haus durch seine gelungene Mischung aus traditioneller Architektur und modernen Elementen, verbunden mit einer vielseitigen Nutzungsmöglichkeit – sei es für größere Familien, WGs oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz

## Dettagli dei servizi

Sanierungs- und Baumaßnahmen seit 2005

Haupthaus:

- Treppenhaus, WC, Eingangsbereich

- Austausch der Haustür und der Fenster zum Hof; Anpassung an Fachwerk  
inkl. Entfernung des Efeubewuchses und neuem Verputz der Hoffassade

- Garage

- Einbau eines Sektionaltors

- Wohnzimmer:

- Einbau eines Kaminofens (Olsberg)

- Neuverglasung der Schiebetür

- Einbau einer weiteren Terrassentür

- Kinderzimmer:

- Entfernen der abgehängten Zimmersdecke

- Einbau eines Zwischenbodens mit Raumsparterre für zusätzliche Spiel-/ Schlafebene

- Erneuerung und Erweiterung Elektroinstallation

- Parkettboden

- Küche:

- Schallschutzfenster

- Umbau der Installationen

- Bad:

- Decke incl. Beleuchtung

- Austausch der Waschtische und des WC

- Schlafzimmer:

- Erneuerung der Zimmerdecke incl. Beleuchtung

- Laminatboden

- 4m Einbauschränk mit Schiebetüren

- Arbeitszimmer/ Dachterrasse:

- Ausbau des Speichers zum AZ

- Laminatboden

- Einbau eines neuen Dachfensters

- Einbau einer Terrassentür

- Erneuerung der Dachterrasse mit neuen Schweißbahnen und Steinfließen

Fachwerkhaus:

In Absprache mit dem Amt für Denkmalschutz:

- Rückbau der Fassade in „Urzustand“;

- Ersetzen/ Reparieren defekter Balken

- Neuanstrich der Balken mit Leinölfarbe
- Aufarbeitung der Gefache mit Lehm und Kalkputz; Neuanstrich
- Anpassung des Anbaus mit Holzverkleidung
- Ergänzung der Fensterbänke im Gussverfahren
- Einbau von zwei Satteldachgauben zur Hofseite
- Neueindeckung des Daches mit Naturschiefer in „Altdeutscher Deckung“
- Einbau neuer stilgerechter Fenster mit Oberlichtern

Außerdem:

- Durchgänge zum Haupthaus in allen Etagen
- Bewährung und Neubetonierung der Kellerdecke
- Komplette Erneuerung der Elektroinstallation inkl. Unterverteilung
- Erweiterung der Heizungsanlage durch Einbau von Heizkörpern in allen Räumen
- Verputz der Innenwände
- Ausbau des Speichers zu Wohnraum
- Stabilisierung des Dachstuhls durch Einbau neuer Mittelpfetten
- Aufdopplung der Dachsparren
- Dachdämmung mit Isoflock
- Ausnivellierung und Dämmung der Zwischendecke
- Innenverkleidung
- Parkettboden
- Verlegung von Parkettboden im 1. Stock

Garten:

- Abriss der Gewächshäuser und Pflanzbeete incl. Entsorgung des Betons
- Erhalt der Zisterne (3000l) und Anschluss an die Dachrinne und Terrasse
- Betonieren einer weiteren Terrasse; Belag mit Terrassendielen aus Bangkirai
- Verputzen der Rückseite des Hauses; Verkleidung des Schornsteins mit Douglasienholz
- Anlegen des Gartens incl.
- Erweiterung der Gartentreppe
- Kalksteintrockenmauer
- Erweiterung des Baumbestands: z.b. mit Rosenapfel, Ginko, ...

Versorgung/ Anschlüsse:

- Abbau und Entsorgung der alten Heizöltanks (ca.2008)
- Neues Tank-in-Tank-System (5000l) im Heizungsraum
- Neue Heizungsanlage; Ölheizung (2012)
- mit 650l Pufferspeicher
- zwei Heizkreisläufe (Nieder- und Hochtemperatur)
- Plattenwärmetauscher für ständig warmes Frischwasser
- Anschlussmöglichkeit für zwei weitere Energie-/ Einspeisequellen
- Erweiterung des Heizkreislaufsystems auf das Fachwerkhaus (2012)
- Einbau einer Entkalkungsanlage (2012)
- Stromversorgung: Abbau des Dachständers; Anschluss an Erdkabel (2014)
- Glasfaseranschluss für Tel./ Internet (2022)

**CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz**

## Tutto sulla posizione

Das Haus liegt traumhaft in einer ruhigen zentralen Wohnstraße von Elz. Elz ist der Nachbarort von Limburg, somit haben Sie einen perfekten Anschluss an die A3 Frankfurt - Köln und Anschluss an den ICE. Dieser Wohnort gehört zu den beliebtesten Wohnlagen neben Limburg, wer einmal hier wohnt, möchte Elz nicht mehr verlassen. Er bietet eben alles, was man zum unkomplizierten Leben benötigt. Bahn- und Busverbindung, Kinderkrippe, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, alle Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar. Das Freizeitangebot kommt auch nicht zu kurz, ein großes Freibad, Sportanlagen und über 60 Vereine bieten sich da an. Der direkte Nachbarort Limburg liegt romantisch an der Lahn und bietet Bewohnern und Besuchern gleichermaßen ein facettenreiches Angebot. Mit dem angrenzenden Taunus und dem Westerwald verfügt die Stadt über zwei beliebte Wander- und Ausflugsgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Stadt selbst zeichnet sich durch ihr historisches Flair aus und bietet moderne Wohnbedingungen sowie abwechslungsreiche Kultur-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die Altstadt wird von gut erhaltener Fachwerkarchitektur bestimmt und Sehenswürdigkeiten wie der spätromanische St. Georg-Dom, der sich eindrucksvoll über der Stadt erhebt, eine gastronomische Vielfalt sowie Museen runden das harmonische Stadtbild ab. Sämtliche Bildungseinrichtungen sind vorhanden sowie ein über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes Krankenhaus mit der Spezialisierung auf den Bereich Orthopädie. Außerdem ist Limburg durch seine exzellente Verkehrsanbindung ein wichtiger Standort in der Wirtschaftsregion Mittelhessen.

**CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 143.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODICE OGGETTO: 241890711 - 65604 Elz

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburgo  
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)