

Pottum

# Großzügige Villa mit exklusiver Ausstattung in wunderschöner Wohnlage

Número da propriedade: 23189020



PREÇO DE COMPRA: 899.999 EUR • ÁREA: ca. 560 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 2.000 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## Numa vista geral

Número da propriedade	23189020	Preço de compra	899.999 EUR
Área	ca. 560 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2012
Quartos	9	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	3		
Ano de construção	1970		
Tipo de estacionamento	4 x Garagem		

Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Aquecimento	Petróleo
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## O imóvel



Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## O imóvel



Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## O imóvel



Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## O imóvel





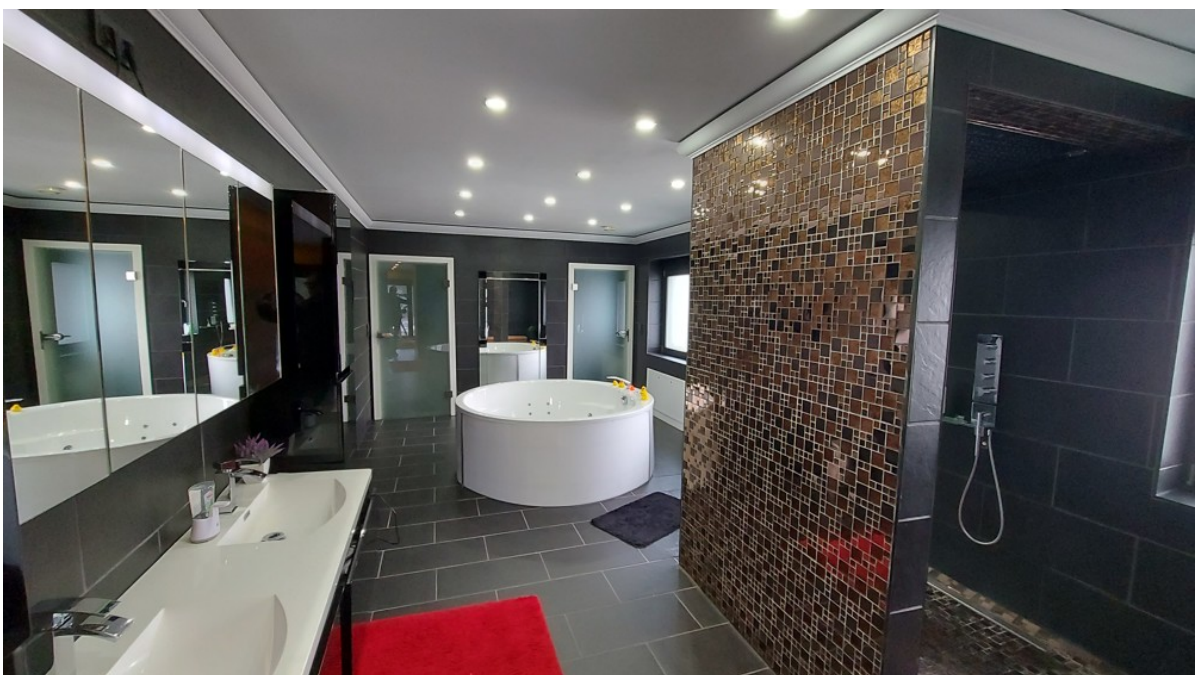
Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## O imóvel



Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## O imóvel



Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## O imóvel



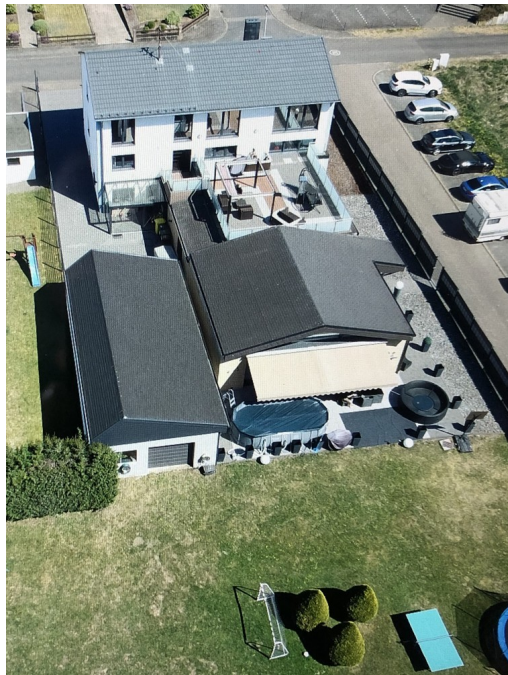
Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## O imóvel



Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## O imóvel



Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht diese moderne 560 m<sup>2</sup> Villa in einer ruhigen Gegend auf einem ca. 2000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus bietet insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 großzügige Schlafzimmer und 3 hochwertig ausgestattete Badezimmer. Das im Jahr 1970 erbaute Anwesen wurde 2012 komplett saniert und befindet sich in einem modernisierten Zustand. Die Ausstattung ist von gehobener Qualität und umfasst Annehmlichkeiten wie ein Home Automation System, mit dem alle Hausfunktionen über eine Handy App gesteuert werden können. Die dreifach verglasten Fenster bieten nicht nur eine hervorragende Wärmedämmung, sondern sind teilweise auch von außen blickdicht. Die zentrale Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Raumtemperatur, während die kontrollierte Wohnraumbelüftung für frische Luft in allen Räumen sorgt. Ein Highspeed-Internetanschluss mit 250 MBit ist ebenfalls vorhanden. Für zusätzliche Sicherheit sorgen eine Alarmanlage und Videoüberwachung sowie eine Notstromversorgung bei Stromausfällen. Die Immobilie verfügt über Zisternen zur Regenwassernutzung, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch die Wasserrechnung reduziert. Besonders beeindruckend sind die hochwertigen Bäder und die großzügige Einbauküche. Eine Besonderheit des Hauses ist der begehbare Tresor, der auch als Panikraum genutzt werden kann. Die Dachdämmung mit 30er Aufbau und Styrodur-Abdeckung sowie das Wärmedämmverbundsystem sorgen für eine hervorragende Energieeffizienz. Das Anwesen bietet Platz für bis zu 4 Autos in der Garage, welche zudem eine Ladestation für ein Elektroauto enthält. Der Gartenbereich ist komplett mit einem massiven Sichtschutz versehen und ein elektrisches Schiebetor sorgt für zusätzliche Privatsphäre und Sicherheit. Des Weiteren ist eine Vorbereitung für eine Außenküche im Gartenbereich vorhanden. Genießen Sie entspannte Stunden auf den ca. 100 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse oder auf der ca. 100 m<sup>2</sup> großen Freiterrasse. Hier können Sie die Sonne genießen und den Blick auf den gepflegten Garten schweifen lassen. Insgesamt bietet diese moderne Villa eine ideale Kombination aus Größe, Ausstattungsqualität und modernem Komfort. Sie liegt in einer ruhigen Gegend, ist jedoch gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Für Familien und anspruchsvolle Käufer, die den Wert auf hochwertige Ausstattung und moderne Technologie legen, ist diese Immobilie eine einzigartige Gelegenheit. Das Anwesen ist an einen exklusiven Anbieter von Feriendomizilien vermietet.

Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## Detalhes do equipamento

2012 Komplettsanierung

- Home Automation System mit Fernsteuerung aller Hausfunktionen über eine Handy App
- 3fach verglaste Fenster, teilweise von außen blickdicht
- Ölzentralheizung 40 kW mit Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumbelüftung
- 250 MBit Internet
- Notstromversorgung bei Stromausfällen
- Alarmanlage und Videoüberwachung
- Zisternen
- 3 hochwertige Bäder
- großzügige Einbauküche
- begehbare Tresor, als Panikraum nutzbar
- Dachdämmung mit 30er Aufbau und Styrodur-Abdeckung
- Wärmedämmverbundsystem
- Garage für 4 Autos mit Ladestation für E-Auto
- Massiv-Sichtschutz kompletter Gartenbereich
- Schiebetor elektrisch
- Vorbereitung einer Außenküche im Gartenbereich
- ca. 100 m<sup>2</sup> Dachterrasse und ca. 100 m<sup>2</sup> Freiterrasse

Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## Tudo sobre a localização

Dieses Anwesen liegt ca. 20 Minuten von Limburg oder Montabaur entfernt. In unmittelbarer Nähe der Gemeinde verläuft die B 54, die von Limburg an der Lahn nach Siegen führt. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Limburg oder Montabaur, die A 3 Richtung Köln–Frankfurt. Hier können Sie dem Großstadtdschungel entfliehen, die Natur und den Luxus genießen, Entschleunigung und Nachhaltigkeit garantiert einen spürbaren Anstieg der Lebensqualität. Der Ort ist eine lebenswerte Gemeinde – abseits der Ballungsgebiete, aber trotzdem sehr zentral gelegen und an schnelle Überregionalverbindungen angeschlossen – und insbesondere für berufstätige, junge Familien sehr attraktiv.



Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 23189020 - 56459 Pottum

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)