

# Provisionsfrei: Energetisch sanierte Stadtvilla - Modernes Wohnen mitten in Elz



65604 Elz

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 231,85 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR  
Scout-ID: 149328835



**Ihr Ansprechpartner:**

Penz Immo Invest GmbH  
Frau Ksenija Napoletani  
E-Mail: [office@penz-investment.de](mailto:office@penz-investment.de)  
Mobil: +49 170 1687975  
Web: <http://www.penz-investment.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	350,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Objektzustand:	Erstbezug nach Sanierung
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Heizungsart:	Wärmepumpe
Bezugsfrei ab:	flexibel
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

# Provisionsfrei: Energetisch sanierte Stadtvilla - Modernes Wohnen mitten in Elz



65604 Elz

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 231,85 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Zinsgünstiges Darlehen sichern!

Schon ab 2,50 % Sollzins bei 10-jähriger Zinsbindung

Im alten Ortskern von Elz, nah an der Natur, präsentiert sich diese frisch sanierte, architektonisch moderne Stadtvilla.

Auf 231,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 350 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie Helligkeit und Ruhe.

Ein zweigeschossiges, auffallend schönes Domizil in ruhiger, doch zentraler Lage.

Mit der neuen Fassadendämmung, den neuen 3-fach-verglasten Fenstern und der neuen Luft-Wärme-Pumpe ist dieses Haus energetisch auf alles vorbereitet.

Das mit besten Materialien aufwendig sanierte freistehende Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und gleichzeitig zentralen Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung an das Rhein-Main-Gebiet.

Das Haus verfügt über einen einzigartigen Grundriss.

Die Garage mit Wallboxvorbereitung für E-Autos ist in das Gebäude integriert, was sowohl für praktischen Nutzen als auch für eine effiziente Raumnutzung sorgt.

Das weitläufige Lounge-Wohnzimmer mündet in eine Terrasse, die sich harmonisch zum Garten hin öffnet – ein idyllischer Ort zum Relaxen und für gesellige Momente unter freiem Himmel.

Zusätzlich bietet ein abgetrenntes Gästezimmer sowie ein Büro Platz für Arbeit oder den Empfang von Übernachtungsgästen.

Mit drei weiteren Schlafzimmern und zwei fantastischen Bädern lässt das Haus keine Wünsche offen.

Auch der Balkon, angrenzend an das offene Wohn-Esszimmer mit der Möglichkeit für eine Kochinsel, bietet einen direkten Zugang zum Garten.

Das Haus lässt sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus gestalten, indem man die zwei Etagen in separate Wohnungen aufteilt.

Auch ist es entspannt möglich, 2 Home-Office-Bereiche zu schaffen.

Der Eingang ist lichtdurchflutet und die anderen Zimmer groß und hell.

Die Wohn- und Schlafzimmer sind mit edlem Eichenparkett ausgestattet und schaffen eine warme Atmosphäre.

Die neu eingebauten Innentüren mit stilvollen Edelstahlgriffen sind modern und edel zugleich.

Die Badezimmer mit den hochwertigen Fliesen in Marmoroptik

sind sehr modern und hell.

Im gesamten Haus steht eine neue Fußbodenheizung zur Verfügung.

Dieses Haus verfügt über zahlreiche Smart-Home-Features wie steuerbare Heizkörperthermostate, elektrische Rollläden und eine Smart-Home Video-Gegensprechanlage.

Insgesamt überzeugt dieses Traumhaus durch seine außergewöhnliche Ausstattung und die großzügigen Räume.

## Ausstattung:

Energieeffizienz:

Energiekonzept mittels Energieberater

Neue 3-fach verglaste Fenster sowie eine Sicherheits-Haustür aus Aluminium

Neue Luft-Wärme-Pumpe der Marke ELCO

Neue Fußbodenheizung in jeder Räumlichkeit

Neu-Beschichtung des Daches (Nano-Beschichtung)

Neues WDVS-System (Dämmung des kompletten Hauses)

Neue Dämmung der Jalousie-Kästen

Digitale Funk-Heizkörper-Thermostate

Erneuerte Ausstattungsmerkmale:

Smart Home

Multi-Media-Serverschrank mit zentraler Steuerung der Smart-Home & Media-Haustechnik (inkl. Video-Recorder für Überwachungskameras, SAT-Anlage, Netzwerk Switch, Patchpanel und Patchkabel)

Lichtkonzept Philips HUE (LED Stripes Wohn- und Essbereich) & Ablagefächer in den Bädern

Hochwertige 7-Zoll-Video-Gegensprechanlage (SMART- Home deutscher Hersteller Goliath) - alle Etagen

Video-Überwachungssystem SMART-Home (Goliath): 4 Außen-Überwachungskameras & Video-Recorder Ultra-HD 4K mit 3 TB Festplatte für langes Speichern (bei Urlaub)

TADO-Thermostate an jedem Heizkörper (App-steuerbar)

Elektrische Fußbodenheizung in den Bädern zur individuellen Steuerung - restlichen Räume sind mit einer wassergeführten Fußbodenheizung ausgestattet

Elektrische Jalousie (SMART-Home)

# Provisionsfrei: Energetisch sanierte Stadtvilla - Modernes Wohnen mitten in Elz



65604 Elz

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 231,85 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR

## Elektro

Komplette Neuinstallation

TV- & Netzwerkanschlüsse in jedem Raum

W-LAN Access Points pro Etage für perfektes W-LAN

Beleuchtung der Hauswand, Eingangsbereiches und Garten

Dimmbare GIRA Lichtschalter - Digital-Touch - (Decken- LED-Spots und Deckenlampe)

Lichtkonzept zur Ambientebeleuchtung (SMART-Home Philipps)

## Sanitär

Luftwärmepumpe (Elco)

Kernsanierung aller Bäder

Hochwertige Badarmaturen (Hansgrohe / Villeroy & Boch) im Schwarz-matt Design

Masterbad mit großer Badewanne & begehbare Dusche

Geberit Hänge-WCs

## Innenausstattung

Wassergeführte Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten

Echtholz-Eichen-Parkett (klebend verlegt - optimale Trittschall Akustik & Qualität) Hochwertige Holz-Fußbodenleisten (geklebt)

Verspachtelung aller Wand- und Deckenoberflächen

Malervlies auf allen Wand-Oberflächen

Abgehängte Decken mit dimmbaren LED-Decken Spots

Hochwertige großformatige Feinsteinzeug-Fliesen

Helle, moderne und hochwertige Innentüren

Edelstahlgriffe an den Innentüren

Lichtdurchfluteter Eingangsbereich durch eine neue Glas-Hauseingangsfrent

## Außenanlage

Neues WDVS-System

Fassaden- sowie Sockelsanierung

Sanierung des Balkons inkl. neuem Glasgeländer

## Lage:

Elz hat ca. 8000 Einwohner und ist etwa 70 Kilometer nordwestlich von Frankfurt am Main gelegen.

Zu den Regionalbahnen in Elz sind es ca. 10 Minuten zu Fuß.

Mit der Regio nach Limburg sind es ca. 10 Minuten.

Der ICE Limburg –Frankfurt braucht ca. 30 Minuten.

Der ICE Limburg - Köln braucht ca. 44 Minuten.

Autobahn A3 in alle Richtungen:

30 Minuten bis Wiesbaden

60 Minuten bis Frankfurt

ca. 1,5 –2 Stunden bis Köln

Das alle bietet Elz:

Restaurants

Apotheken

4 Kindergärten

Tierarzt

Krankenhäuser in Diez, Hadamar und Limburg

Zahnärzte und Hausärzte in Elz

Einkaufsmöglichkeiten

Friseur

(Oranienschule) Grundschule

Erlebnachschule (Mittelstufe)

Spielplatz

Post

Baumarkt

Skatepark

Viel Grün

LIMPARK: Freizeitpark & Indoor mit Kartbahn

Reit und Fahrverein

Viele Wandermöglichkeiten

Fantastische Natur

Limburg ist nur einen Katzensprung entfernt mit seinen vielen Möglichkeiten in Sachen Freizeit, Kultur, Natur und täglichem Bedarf.

## Sonstiges:

Bringen Sie nur Ihre Möbel und Umzugskartons mit. Das Haus erwartet Sie in gereinigtem Zustand.

Um Ihnen den Umzug so angenehm wie möglich zu gestalten, bieten wir Ihnen den Service der Firma Penz-Umzüge zu Sonderkonditionen an.

Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen

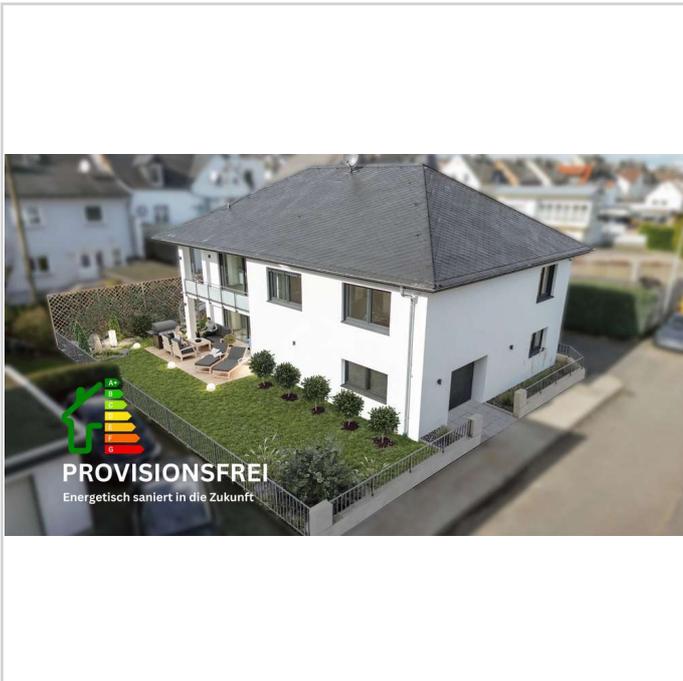
# Provisionsfrei: Energetisch sanierte Stadtvilla - Modernes Wohnen mitten in Elz



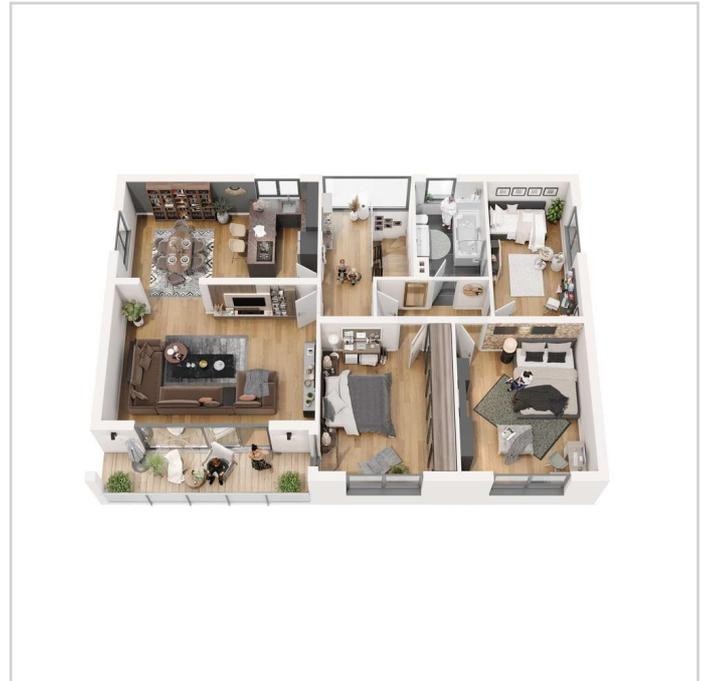
65604 Elz

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 231,85 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR

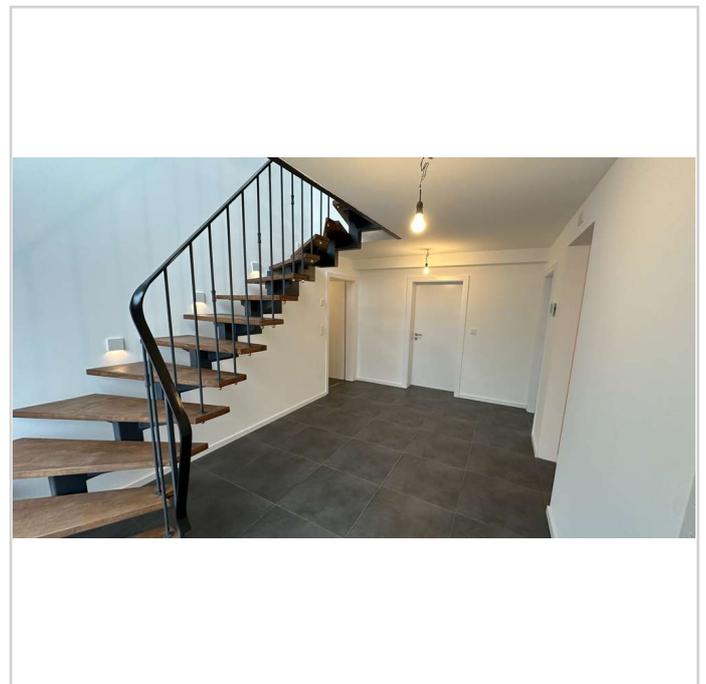
Besichtigungstermin - dieses Haus könnte Ihr neues Zuhause werden!



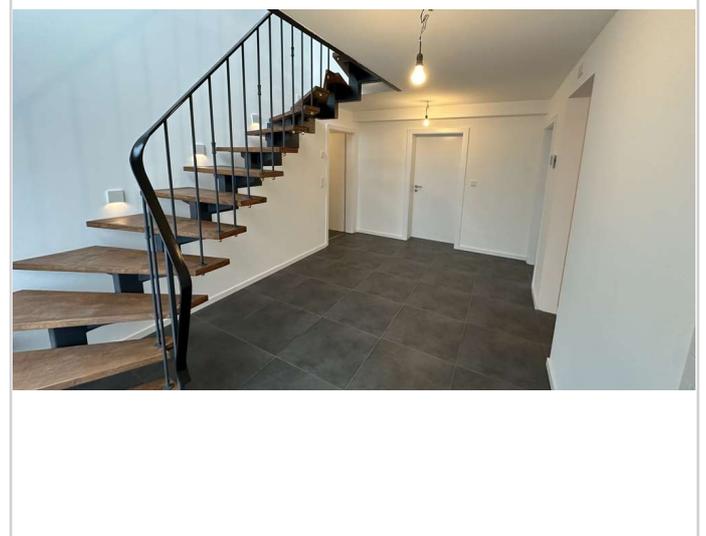
Hausansicht



3D Obergeschoss



3D Erdgeschoss



Eingangsbereich

# Provisionsfrei: Energetisch sanierte Stadtvilla - Modernes Wohnen mitten in Elz



65604 Elz

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 231,85 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche

# Provisionsfrei: Energetisch sanierte Stadtvilla - Modernes Wohnen mitten in Elz



65604 Elz

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 231,85 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



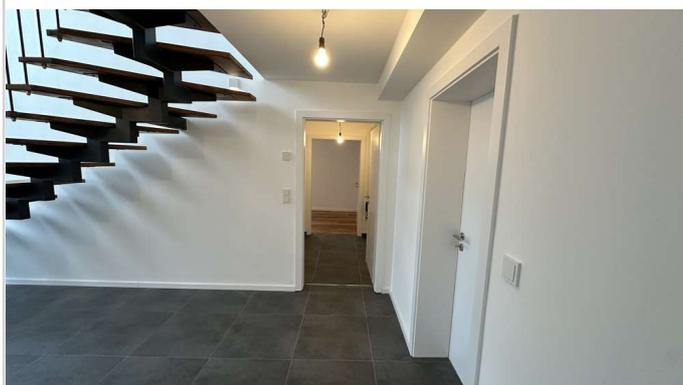
Küche



Balkon



Schlafzimmer



Flur

# Provisionsfrei: Energetisch sanierte Stadtvilla - Modernes Wohnen mitten in Elz

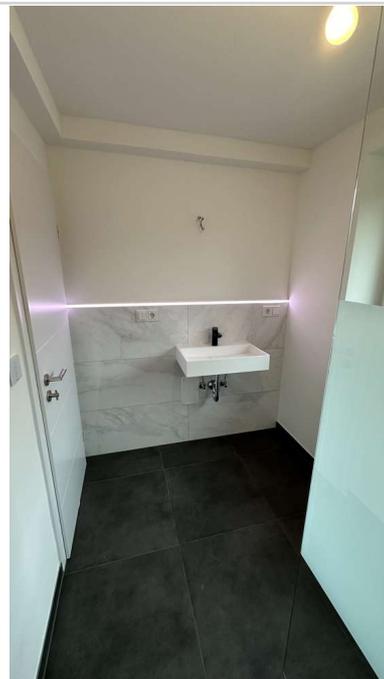


65604 Elz

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 231,85 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



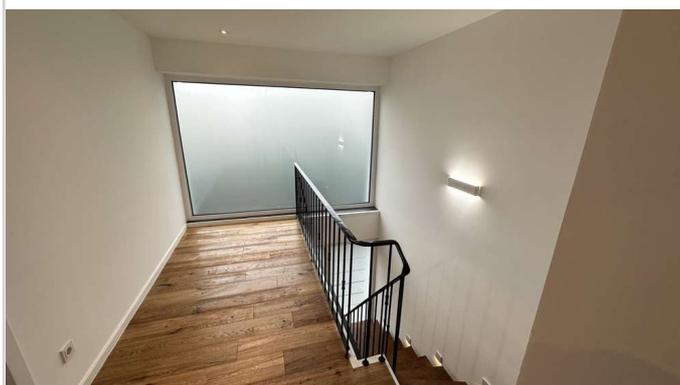
Arbeitszimmer



Gäste-WC



Gäste-WC



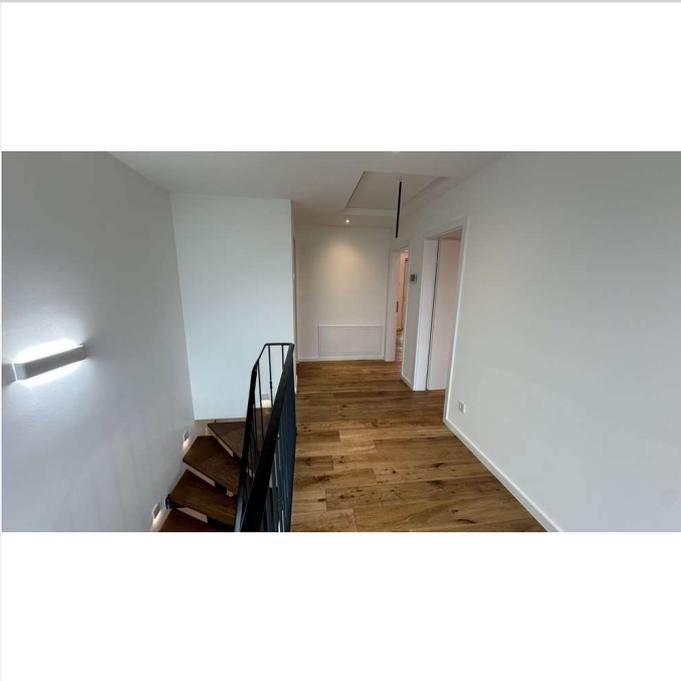
Flur

# Provisionsfrei: Energetisch sanierte Stadtvilla - Modernes Wohnen mitten in Elz

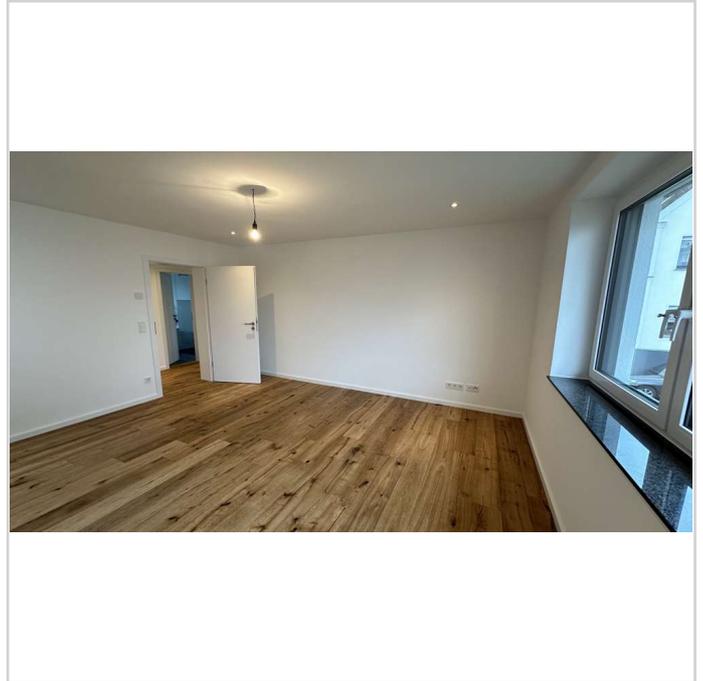


65604 Elz

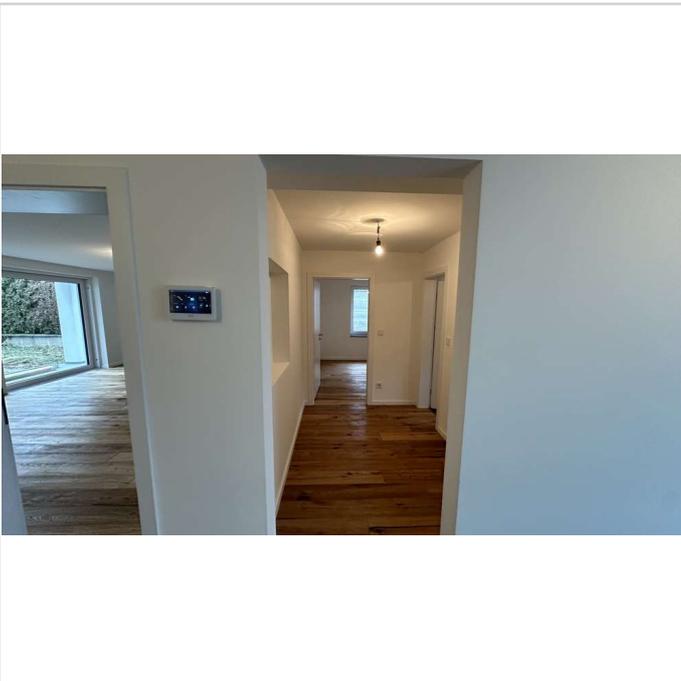
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 231,85 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



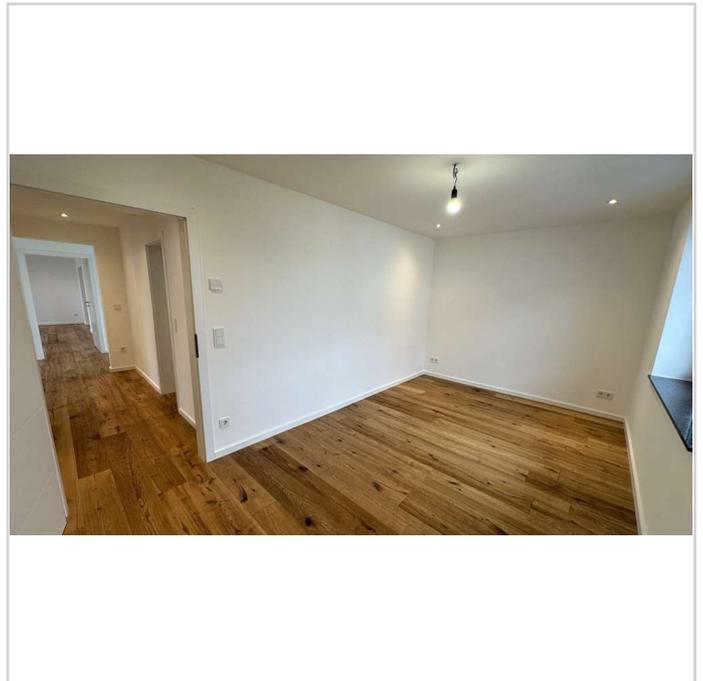
Flur



Gästezimmer



Flur



Schlafzimmer

# Provisionsfrei: Energetisch sanierte Stadtvilla - Modernes Wohnen mitten in Elz



65604 Elz

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 231,85 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



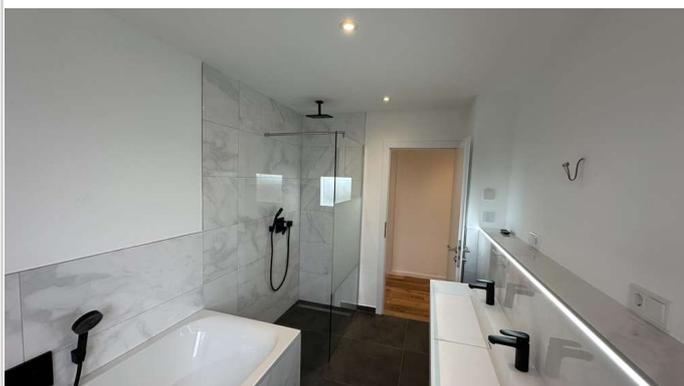
Badezimmer

# Provisionsfrei: Energetisch sanierte Stadtvilla - Modernes Wohnen mitten in Elz



65604 Elz

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 231,85 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR



Badezimmer



Dachboden



Heizungsraum



Garage

## Provisionsfrei: Energetisch sanierte Stadtvilla - Modernes Wohnen mitten in Elz



65604 Elz

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 231,85 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 699.000,00 EUR

