

# Exposé

## Wohnung in Weinbach-Edelsberg 3 ZKB Wohnung in Weinbach-Edelsberg



Objekt-Nr. OM-318155

### Wohnung

Verkauf: **99.000 €**

Ansprechpartner:  
Eduard Anselm  
Mobil: 0163 3651788

Friedhofstraße 8  
35796 Weinbach-Edelsberg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1983	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	71,20 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung
Zustand	renoviert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr geehrter Interessent,

Sehr geehrte Interessentin,

Wir freuen uns, Ihnen ein attraktives Angebot für eine 3-Zimmer-Wohnung in Weinbach-Edelsberg vorstellen zu dürfen. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich in der Friedhofstraße 8, 35796 Weinbach-Edelsberg und bietet eine Wohnfläche von ca. 71,20 m<sup>2</sup>. Sie liegt im ersten Obergeschoss und verfügt über drei Zimmer: ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann. Darüber hinaus ist die Wohnung mit einem Balkon ausgestattet und verfügt über einen separaten Kellerraum. Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Immobilie.

Zur Ausstattung gehört ein Vinylboden in der gesamten Wohnung in schöner Holzoptik. Das helle Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die Gas-Etagen-Heizung sorgt für eine angenehme Temperatur. Die Wohnung wurde frisch renoviert und ist sofort bezugsfrei. Falls Sie die Immobilie als Kapitalanlage erwerben möchten, gibt es jetzt schon viele Interessenten.

Wir laden Sie herzlich ein, die Wohnung bei einem Besichtigungstermin persönlich kennenzulernen. Melden Sie sich dazu gerne per E-Mail an [anselm.eduard@gmail.com](mailto:anselm.eduard@gmail.com)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Friedhofstraße 8 in 35796 Weinbach-Edelsberg, einer ruhigen und naturnahen Wohngegend, die sich perfekt für Menschen eignet, die ein idyllisches und entspanntes Umfeld suchen. Edelsberg liegt in einer grünen Landschaft und ist von Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln umgeben, was viele Freizeitmöglichkeiten im Freien wie Wandern und Radfahren eröffnet. Die Nähe zur Lahn und weiteren Naturgebieten bietet zudem ideale Bedingungen für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Trotz der ländlichen Lage sind die wichtigsten Versorgungseinrichtungen gut erreichbar. In den benachbarten Orten Weinbach und Weilburg finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig: Über die B456 und nahegelegene Autobahnauffahrten sind umliegende Städte wie Limburg und Wetzlar in kurzer Zeit erreichbar, was den Standort auch für Berufspendler attraktiv macht.

Insgesamt bietet die Lage eine angenehme Balance aus Ruhe und eine gute Anbindung an die wichtigsten städtischen Zentren der Region.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

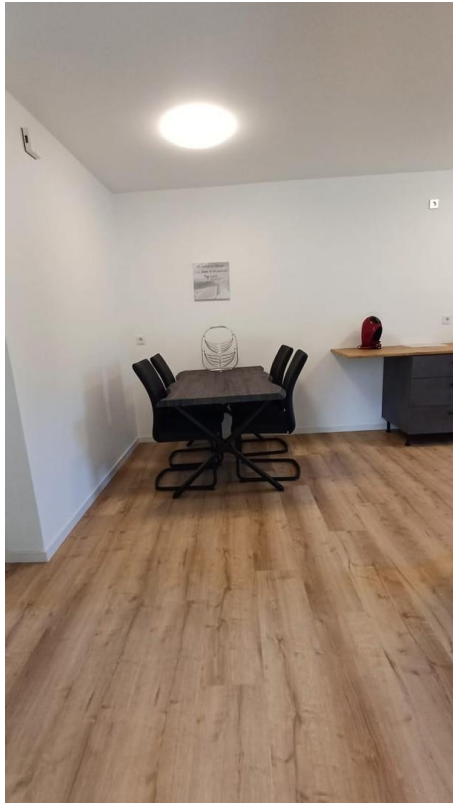
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

