

Limburg an der Lahn

# Repräsentative Stadt-Villa in Bestlage von Limburg - Ideal für Wohnen und Arbeiten.

Objektnummer: 25189056

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 583 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25189056
Wohnfläche	ca. 310 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.295.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 88 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	90.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.11.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005



Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

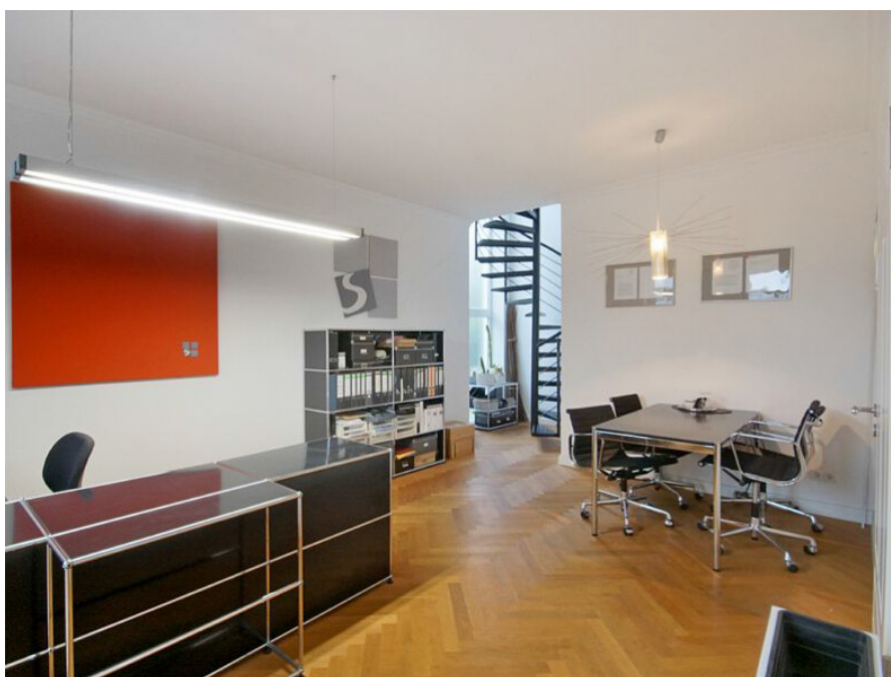
## Die Immobilie





Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten



Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne Stadt-Villa präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und zeichnet sich durch eine exzellente Bauausführung in Massivbauweise aus. Die aufwendig gestaltete Fassade, das massive Dach, die Sprossenfenster mit elektrischen Rollläden und die hochwertige Verarbeitung bis ins Detail verdeutlichen die Wertigkeit dieser Immobilie. Mit einer Raumhöhe von 2,83 m entsteht ein großzügiges Wohngefühl, das durch elegante Bodenbeläge – Natur-Schiefer-Fliesen und Eiche-Parkettböden – unterstützt wird.

Sie besticht durch die anspruchsvolle Architektur und einer hervorragenden Ausstattung und durch die variable Grundrissgestaltung, die nicht nur den heutigen Wohnansprüchen gerecht wird, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ein besonderes Merkmal ist die Möglichkeit, mit geringem Aufwand eine Einliegerwohnung zu integrieren und somit Platz für Mehrgenerationenwohnen oder zusätzliche Einkommenserzielung zu schaffen.

Die Aufteilung der Zimmer ist durchdacht und funktional gestaltet. Drei komfortable Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für die gesamte Familie, während das Büro, das sich über zwei Etagen erstreckt, ideale Bedingungen für Homeoffice oder kreative Projekte schafft. Ein zusätzlicher, derzeitiger Friseurladen eröffnet weiteren Spielraum für individuelle Nutzung – ob als weiterer Wohnraum, Arbeitszimmer oder Gästequartier. Das Büro und der Friseurladen können bei gewerblicher Nutzung entsprechend steuerlich ausgewiesen werden.

Im Mittelpunkt des großzügigen Wohnbereichs steht der Kaminofen, der behagliche Wärme garantiert und stilvoll Akzente setzt. Die moderne Einbauküche mit großer Kochinsel und Gasherd lässt keine Wünsche offen und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet – hier können sowohl Alltag als auch kulinarische Highlights genossen werden. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine zentrale Staubsaugeranlage sowie ein Wäscheabwurfschacht.

Die beiden Badezimmer sind hochwertig ausgestattet: Das Luxusbad begeistert mit freistehender Badewanne und einer privaten Sauna. Das separate Kinder- bzw. Gäste-Duschbad ist praktisch und familiengerecht konzipiert. Funktionale Details wie eine großzügige Terrasse und mehrere Balkone bieten Raum für entspannte Stunden im Freien. Der Garten, gestaltet mit Natursteinmaterialien, lädt zum Verweilen ein und ist pflegeleicht angelegt.

Zum Haus gehört eine Garage mit elektrischem Tor sowie eine Wallbox, die effizientes und sicheres Laden von Elektrofahrzeugen ermöglicht.

Diese Immobilie vereint architektonische Qualität, anspruchsvolle Ausstattung und flexible Raumnutzung. Interessenten erhalten die Gelegenheit, ein modernes und wertbeständiges Zuhause zu erwerben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort zu überzeugen.

Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Ausstattung und Details

Die Ausstattung ist sehr hochwertig und zeitlos gewählt.

Eine exzellente Bauausführung in Massivbauweise, aufwendiger Dach- und Fassadengestaltung und Fenstern mit Sprossen, elektrischen Rollläden und die variable Grundrissgestaltung bilden den Ausgangspunkt für eine dauerhafte Werthaltigkeit des Hauses. Eleganter Natursteinfliesen- und Eiche-Parkettboden im Fischgrätmuster, im Außenbereich Natursteinmaterialien, hochwertige Bäder und Türen.

Ein interessantes Detail ist die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung mit nur wenig Aufwand zu integrieren.

Hier stichpunktartig die wichtigsten Details:

- Baujahr 2005
- Massivbauweise
- Deckenhöhe 2,83 m
- Fenster mit Sprossen mit elektrischen Rollläden
- Naturstein Schiefer-Fliesen
- Eiche-Parkettboden, geölt und in Fischgrätmuster verlegt
- Kaminofen
- hochwertige Einbauküche mit großer Kochinsel und Gasherd
- zentrale Staubsaugeranlage
- Luxusbad mit freistehender Badewanne und Sauna
- Dusche in schwarzer Natursteinabsetzung und mit Regendusche
- Boden Hauptbad Mafi-Dielen, wasserfest und fußwarm
- Kinder- bzw. Gäste-Duschbad
- Wäscheabwurfschacht
- Terrasse und Balkone
- Garage mit elektrischem Tor
- Wallbox
- 3 Stellplätze und 1 zusätzlicher Stellplatz vor der Garage

Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Alles zum Standort

Limburg an der Lahn besticht als lebenswerte mittelgroße Stadt mit einer ausgewogenen Altersstruktur und stetig wachsender Bevölkerung. Die moderne Infrastruktur, insbesondere im Bereich Bildung, Gesundheitsversorgung und Verkehrsanbindung, schafft ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld. Dank der ICE-Anbindung sowie des direkten Autobahnzugangs ist Limburg ideal für Familien, die beruflich flexibel bleiben möchten, ohne auf eine hohe Lebensqualität zu verzichten. Die stabile Wirtschaftslage und nachhaltige städtebauliche Investitionen unterstreichen die Attraktivität der Stadt als Wohnort mit langfristiger Perspektive.

Die unmittelbare Umgebung bietet Familien ein besonders einladendes Lebensumfeld: Zahlreiche Schulen, von Grundschulen bis zu weiterführenden Einrichtungen, sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar – die nächste Schule liegt beispielsweise nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt. Kindergärten und Betreuungsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem in fünf bis neun Minuten erreichbar, was den Alltag mit Kindern angenehm und stressfrei gestaltet. Für die Gesundheit der Familie sorgen vielfältige medizinische Angebote in fußläufiger Nähe, darunter Allgemeinärzte, Zahnärzte und Apotheken, die in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Auch das St. Vincenz-Krankenhaus ist in kurzer Zeit erreichbar und garantiert umfassende medizinische Versorgung.

Freizeit und Erholung kommen in Limburg ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Parks wie der Egenolf-Park und der Paradies laden zu entspannten Stunden im Grünen ein, während vielfältige Sportanlagen und Spielplätze in nur wenigen Gehminuten für aktive Familienmomente sorgen. Die Nähe zu kulturellen und sozialen Einrichtungen, wie der Jugendfreizeitstätte und der Josef-Kohlmaier-Halle, schafft Raum für gemeinschaftliches Miteinander und vielfältige Freizeitgestaltung. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie REWE und Penny, sind bequem in sieben bis neun Minuten zu Fuß erreichbar und bieten alles für den täglichen Bedarf. Für die kulinarische Vielfalt sorgen zahlreiche Cafés und Restaurants in fußläufiger Nähe, die zum Genießen und Verweilen einladen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in zwei bis drei Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Limburg (Lahn) in etwa elf Minuten, ermöglicht es Familien, flexibel und bequem mobil zu sein. So wird der Alltag spürbar erleichtert und die Verbindung zu umliegenden Städten wie Frankfurt oder Köln optimal gewährleistet. Mit dem ICE sind Sie in ca. 19 min. am Flughafen Frankfurt und in ca. 29 min. in der City von Frankfurt.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut erschlossene und kinderfreundliche Umgebung legen, bietet Limburg an der Lahn eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur, naturnaher Erholung und einem starken Gemeinschaftsgefühl – ein idealer Ort, um gemeinsam zu wachsen und die Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Objektnummer: 25189056 - 65549 Limburg an der Lahn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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