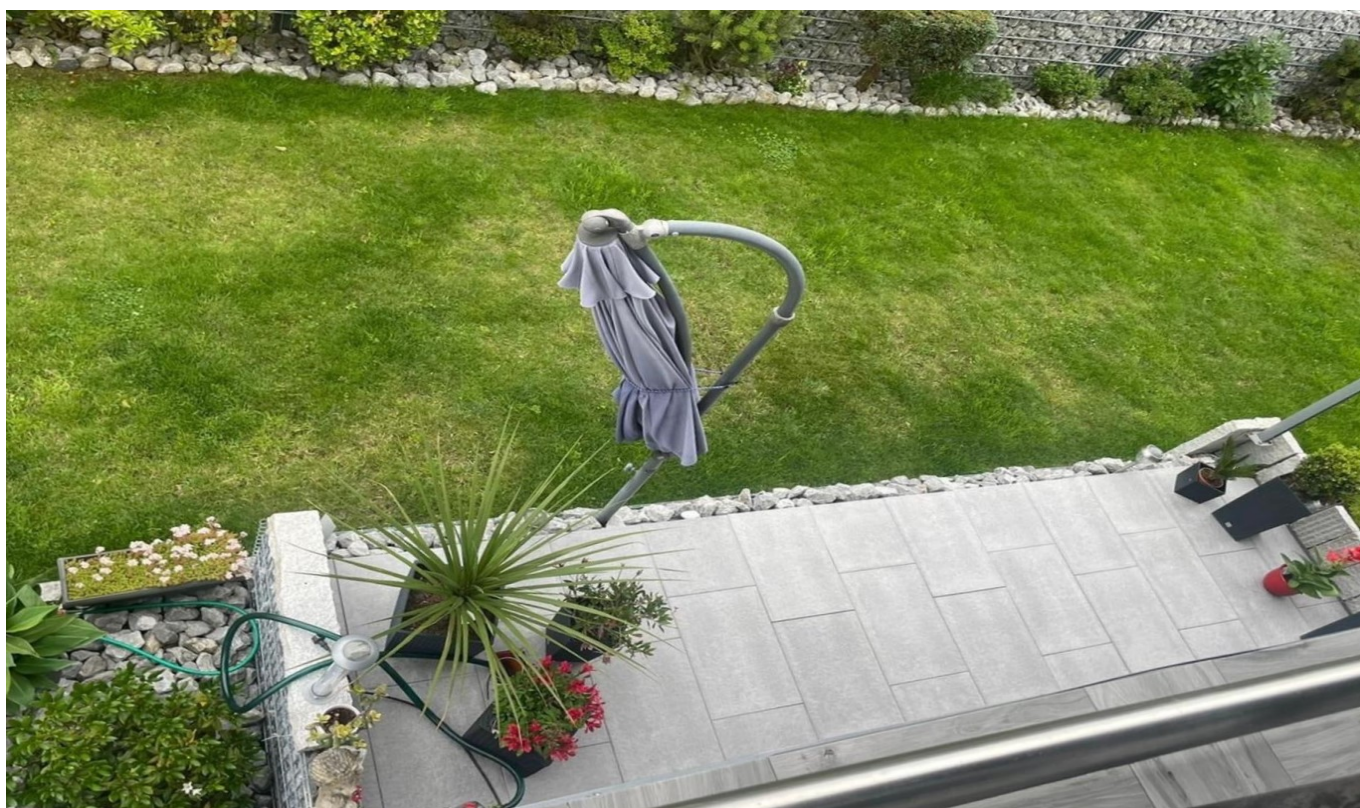


Weilburg

# Top saniertes Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Weilburg.

Objektnummer: 24189072



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 900 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

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

Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 24189072                   |
| Wohnfläche   | ca. 175 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 6                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 1968                       |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 3 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 575.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2013                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Balkon                                                |

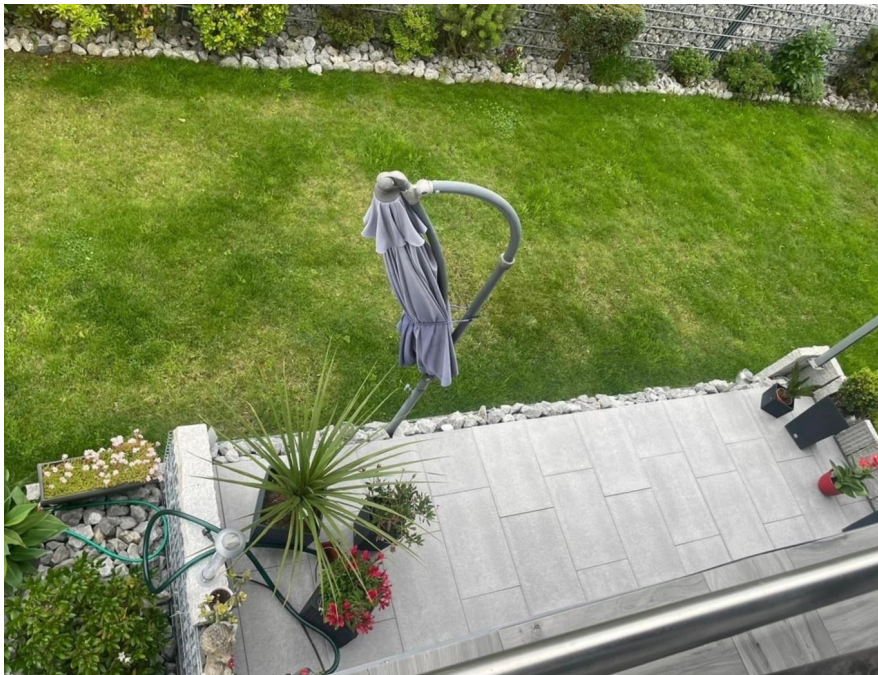
Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Gas            |

Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



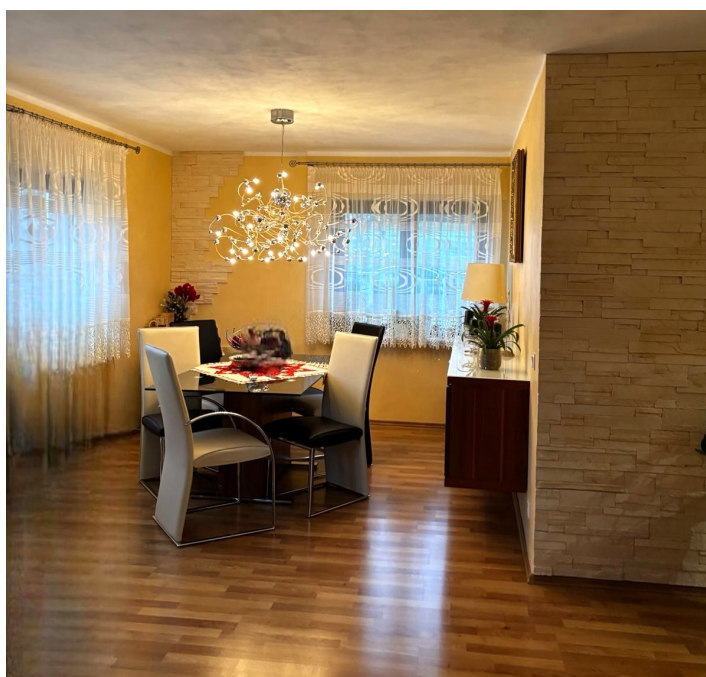
Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



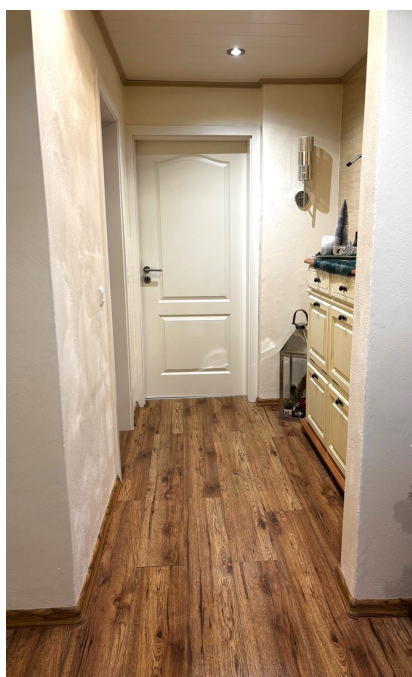
Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus, das im Jahr 1964 erbaut und 2013 umfassend kernsaniert wurde. Es bietet mit einer Wohnfläche von etwa 175 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von circa 900 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnräume. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand, bedingt durch eine umfangreiche Modernisierung im Jahr 2013, die unter anderem das Dach, die Wasserleitungen sowie die gesamte Elektrik umfasste. Das geräumige Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie oder auch die Nutzung als Zwei-Generationen-Haus bieten. Zwei moderne Badezimmer sorgen für den nötigen Komfort und verhindern morgendliche Engpässe. Darüber hinaus stehen zwei Balkone bzw. Terrassen zur Verfügung, welche zusätzliche Rückzugsorte im Freien bieten und den Wohnkomfort optimal ergänzen. Die Raumverteilung des Hauses ermöglicht eine flexible Nutzung und Gestaltung der Räumlichkeiten. Der großzügige Wohnbereich eignet sich hervorragend für gesellige Abende und Familienzusammenkünfte. Ein separater Essbereich bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten und lässt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich integrieren. Die drei Schlafzimmer können individuell als Rückzugsorte gestaltet werden, während ein zusätzliches Zimmer als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Dank der 2013 durchgeführten Kernsanierung sind keine weiteren Investitionen notwendig, sodass das Haus sofort bezugsbereit ist. Die Ausstattung entspricht modernen Anforderungen und beinhaltet eine zeitgemäße Zentralheizung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Durch die umfassenden Sanierungsmaßnahmen präsentiert sich das Objekt in einem zeitgemäßen Zustand, der heutigen Wohnansprüchen gerecht wird. Die Außenanlage des Hauses ermöglicht vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für Gartenliebhaber oder für Familien mit Kindern, die viel Platz im Freien suchen. Die Kombination aus großzügiger Grundstücksfläche und durchdachtem Wohnkonzept bietet den zukünftigen Eigentümern zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Interessenten erhalten mit dieser Immobilie eine attraktive Gelegenheit, in einem vollständig modernisierten Haus mit flexibler Raumaufteilung und hohem Wohnkomfort zu leben. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses gepflegten Zweifamilienhauses zu überzeugen und einen detaillierten Eindruck von der Immobilie zu gewinnen.

Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

## Ausstattung und Details

Das Haus wurde 2013 komplett kernsaniert, es wurde ein Rohbau daraus gemacht, somit hat man keinerlei bevorstehende Investitionen. (Auch das Dach, sowie Wasserleitungen und Elektrik sind neu)

Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

## Alles zum Standort

Das schön gelegene Zweifamilienhaus liegt in einem gepflegten Wohngebiet in der schönen Kernstadt von Weilburg. Zentral und doch ruhig gelegen, bietet das Haus Ihnen tolle Gestaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie. In wenigen Minuten Fußweg sind Sie in der Innenstadt. Zwischen Limburg und Wetzlar, liegt die barocke Residenzstadt Weilburg an der Lahn. Der Luftkurort Weilburg bietet eine gute Infrastruktur, Kitas, Schulen, Ärzte, eine Klinik, genügend Einkaufs- und vielfältige Freizeitmöglichkeiten sind hier vorhanden. Weilburg verwandelt sich im Sommer zur Festivalresidenz, denn dann beginnt das Internationale Musikfestival "Weilburger Schlosskonzerte". Der idyllische Lahnweg lädt zudem zum Spazieren und Radfahren am Fluss ein.

Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 24189072 - 35781 Weilburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburg  
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)