

Limburg an der Lahn

# Individuelle Architektur in perfekter, ruhiger Innenstadtlage von Limburg.

Objektnummer: 25189018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 659.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 703 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25189018 - 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: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25189018	Kaufpreis	659.000 EUR
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	4	Bauweise	Holz
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1975		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	155.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.03.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN®

Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen?  
Das geht bei uns aufs Haus.

Gutschein für eine kostenfreie unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie  
von geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®)

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

**Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus der bekannten Marke HUF-HAUS aus dem Baujahr 1975 präsentiert sich auf einem ca. 703 m<sup>2</sup> großen Grundstück in attraktiver, ruhiger Wohnlage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und insgesamt sechs Zimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare mit besonderen Ansprüchen an Raumaufteilung und Ausstattung.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt durch die sichtbare Fachwerkkonstruktion einen besonderen Charme, der sich im gesamten Haus fortsetzt. Die sorgfältig erhaltenen und modernisierten Elemente sorgen für ein angenehm anspruchsvolles Wohnambiente. Der Grundriss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Vier Schlafräume ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die beiden Tageslichtbäder sind jeweils modern und ansprechend gestaltet.

Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss zeichnet sich durch große, raumhohe Fensterelemente aus. Diese lassen viel Tageslicht herein und verbinden das Wohnen auf harmonische Weise mit dem Außenbereich. Für Behaglichkeit an kühleren Abenden sorgt ein offener Kamin, der den Mittelpunkt gemütlicher Stunden bildet. Die angrenzende Einbauküche ist mit einer praktischen Bartheke ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein.

Über das Erdgeschoss gelangen Sie auf mehrere, umlaufende Bangkirai-Terrassen, die 2012 erneuert wurden und dadurch hochwertigen Komfort im Außenbereich bieten. Im Hauptterrassenbereich ist zudem eine elektrisch steuerbare Markise installiert, die bei Bedarf für angenehmen Schatten sorgt. Der gepflegte Garten wurde professionell angelegt und das 2020 erneuerte Gartentor rundet den stimmigen Gesamteindruck ab. Zwei überdachte Balkone erweitern das Angebot an geschützten Außenflächen und ermöglichen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – etwa für ein Frühstück im Freien oder als Rückzugsort.

Die Immobilie befindet sich in einem kontinuierlich modernisierten Zustand: 2000 erfolgte eine umfassende Sanierung des Fachwerks, sowohl innen als auch außen. Im gleichen Jahr wurde die Wasserenthärtungsanlage ausgetauscht. Technisch ist das Haus ebenfalls auf aktuellem Stand, unter anderem durch die Überholung der Elektroleitungen (2005) sowie die Modernisierung von Heizungs- und Lüftungsanlage (2006). Etwa die Hälfte der Fenster, einschließlich einer großen Schiebetür im Erdgeschoss und elektrischer Rollläden, wurde 2018 ausgetauscht. Zuletzt wurden Fassade und Garagendach 2022 erneuert.

**Die Gaszentralheizung gewährleistet mit Unterstützung einer Umluftheizung ein angenehmes Raumklima. Ein komfortables Ausstattungsdetail sind die maßgefertigten Einbauschränke im Elternschlafzimmer. Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit elektrischem Rolltor zur Verfügung. Entspannung verspricht der eigene Spa-Bereich im Haus.**

**Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen mit gehobener Ausstattung und kontinuierlicher Pflege sowie Modernisierung. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich direkt vor Ort von den Vorzügen dieses besonderen Einfamilienhauses zu überzeugen.**

**Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn**

## **Ausstattung und Details**

sichtbare Fachwerkkonstruktion  
große raumhohe Fensterelemente  
Bangkirai-Terrassen, umlaufend  
Markise, elektrisch steuerbar  
2 überdachte Balkone  
2 Bäder  
Gaszentralheizung, Umluftheizung  
Einbauschränke im Elternschlafzimmer  
Doppelgarage mit elektrischem Rolltor  
offener Kamin  
Einbauküche mit Bartheke  
Spa-Bereich

**Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn**

## **Alles zum Standort**

Die Lage ist sehr ruhig und dennoch zentral, mit kurzen Wegen zu Schulen, Bahnhof, Ärzten oder zum Bummeln in der Stadt.

Limburg an der Lahn besticht als ein regional bedeutendes Mittelzentrum mit einer ausgewogenen und lebendigen Gemeinschaft, die von einer stabilen Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet profitiert. Die Stadt vereint auf harmonische Weise Tradition und Moderne, was sich in ihrem vielfältigen Bildungs- und Gesundheitsangebot widerspiegelt. Für Familien bietet Limburg eine sichere und zukunftsorientierte Umgebung, in der Lebensqualität und nachhaltiges Wachstum Hand in Hand gehen.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten sind. Nur wenige Gehminuten entfernt laden liebevoll gestaltete Spielplätze und weitläufige Parks wie der Egenolf-Park zu unbeschwerten Stunden im Freien ein. Für sportlich aktive Familien stehen moderne Einrichtungen wie „Meine Sportzeit“ bereit, die vielfältige Bewegungsangebote bieten. Die Nähe zur Jugendfreizeitstätte und kulturellen Treffpunkten schafft zudem Raum für gemeinschaftliches Miteinander und fördert die soziale Entwicklung der Kinder und Jugendlichen.

Das Bildungsangebot in der Umgebung ist vielfältig und hervorragend erreichbar: Von Kindergärten über Grund- und weiterführende Schulen wie die Friedrich-Dessauer-Schule und die Private Marienschule sind alle Bildungseinrichtungen in einem angenehmen Radius von etwa sechs bis neun Minuten zu Fuß erreichbar. Die fußläufige Nähe zu Apotheken, Ärzten und dem St. Vincenz-Krankenhaus garantiert zudem eine umfassende medizinische Versorgung, die Familien ein beruhigendes Sicherheitsgefühl vermittelt.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung rundet das familienfreundliche Gesamtbild ab: In nur fünf Minuten erreichen Sie den Bahnhof Limburg (Lahn), der schnelle Verbindungen in die umliegenden Regionen und das Rhein-Main-Gebiet ermöglicht. Verschiedene Buslinien sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten flexible Mobilitätsoptionen für den Alltag.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein behagliches und sicheres Familienleben in einer lebendigen Stadt mit nachhaltiger Perspektive – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Familien gemeinsam Zukunft gestalten können.

**Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn**

## 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: 25189018 - 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)**