

Weilburg

# Traumhaftes Wohnen in einer wunderschönen Stadtvilla in ruhiger Lage von Weilburg.

Objektnummer: 25189044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 959.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.600 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25189044 - 35781 Weilburg

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

Objektnummer: 25189044 - 35781 Weilburg

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25189044   |
| Wohnfläche   | ca. 290 m² |
| Zimmer       | 11         |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1904       |
| Stellplatz   | 3 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 959.000 EUR                                                               |
| Zins- und Renditehaus      | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 150 m²                                                                |
| Vermietbare Fläche         | ca. 290 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25189044 - 35781 Weilburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |               |                      |      |
|-------------|---------------|----------------------|------|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieinformationen | KEIN |
| Befeuerung  | Gas           |                      |      |

Objektnummer: 25189044 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189044 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189044 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189044 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189044 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189044 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189044 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189044 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten



Objektnummer: 25189044 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



**Lassen Sie jetzt Ihre Immobilie durch qualifizierte Sachverständige bewerten.**

Objektnummer: 25189044 - 35781 Weilburg

## Ein erster Eindruck

Einzigartige, stilvolle Lahnufer-Villa aus dem Jahr 1904. Sehr aufwendig und hochwertig erbaut, die prägendsten Merkmale sind das zweistöckige Erkertürmchen mit Ausrichtung zur Altstadt und die feine Holzgliederung der Fassade. Durch seine Einbettung in die Uferlandschaft und die Fernwirkung wurde sie auch als "Schlösschen am Fluß" bekannt.

Das Haus wurde von den Eigentümern behutsam saniert und modernisiert, so dass Sie heute eine Villa mit vielen erhaltenen historischen Baustoffen in einer zeitgemäßen Ausstattung nutzen können.

Derzeit hat dieses Liebhaberobjekt drei Wohnungen, die entweder eine sichere und beständige Anlagemöglichkeit durch beständige Mieteinnahmen bieten.

Die gepflegten und gut geschnittenen Wohnungen sind ideal für Anleger geeignet, die eine laufende und sorgenfreie Immobilie zu schätzen wissen.

Mit seinem Raumangebot lässt es sich alternativ perfekt für eine Familie (Schule, Kindergarten sind in der Nähe) oder für einen Bedarf an Home-Offices bewohnen.

Wenn Sie diesen unwiederbringlichen Charme der alten Villen lieben, werden Sie sich hier sofort zu Hause fühlen.

Eine einzigartige Immobilie in einer ruhigen Bestlage, viele Nutzungsmöglichkeiten und in einem sehr guten Zustand.

Objektnummer: 25189044 - 35781 Weilburg

## Ausstattung und Details

- Denkmalgeschützte Doppelverglasung an den Fenstern eingebaut
- Neue Gastherme pro Etage
- renovierte Böden
- 3 Bäder/GWC
- renoviertes Treppenhaus
- 3 Einbauküchen
- Kellerbar
- Waschküche mit getrennten Anschlüssen
- Terrasse, Balkon, 2 Gartenstücke
- Überdachter Außenbereich
- 3 Garagen

Objektnummer: 25189044 - 35781 Weilburg

## Alles zum Standort

Die Villa ist ein Einzelkulturdenkmal und gehört zur denkmalgeschützten Gesamtanlage am Lahnufer.

Sie befindet sich in zentraler Lage der Kernstadt Weilburg, sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Gesundheitszentrum, alles ist in wenigen Minuten zu erreichen. Schulen und Kindergarten sind in unmittelbarer Umgebung, zu erwähnen ist die gute Verkehrsanbindung und der öffentliche Nahverkehr..

Weilburg ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und eine ehemalige Residenzstadt im Landkreis Limburg-Weilburg des Landes Hessen. Die zwischen Westerwald und Taunus liegende Stadt ist mit rund 13.000 Einwohnern nach Limburg an der Lahn und Bad Camberg die drittgrößte Stadt des Landkreises.

Weilburg bietet vielfältige Sport- und Erholungsmöglichkeiten, Bootstouren auf der Lahn, Wanderungen durch das Lahntal, Nutzen des Hallenbads oder Engagieren in den zahlreichen Sportvereinen - für jeden Geschmack findet sich etwas.

Auch kulturell hat Weilburg viel zu bieten, insbesondere die Schlosskonzerte sind überregional sehr bekannt und gut besucht.

Im innerörtlichen Verkehr sorgt der gut ausgebaute Mittlere Ring für eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile. Darüber hinaus gewährleistet eine mannigfaltige Anzahl an Buslinien eine gute Bedienung der Stadt und des Umlandes mit dem öffentlichen Personennahverkehr. Die direkte Anbindung an die B49 und A3 runden die tolle Erreichbarkeit ab.



Objektnummer: 25189044 - 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 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25189044 - 35781 Weilburg

## 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)