

Weilburg

# Weilburg. Doppelhaushälfte mit 2 zusätzlichen App. Nähe Gymnasium.

Objektnummer: 26189016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 398 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26189016 - 35781 Weilburg**

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

Objektnummer: 26189016 - 35781 Weilburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26189016	Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2000
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>
Baujahr	1928	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26189016 - 35781 Weilburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	200.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.07.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26189016 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189016 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189016 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189016 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189016 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189016 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189016 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189016 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189016 - 35781 Weilburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26189016 - 35781 Weilburg**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1928 errichtet, präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von etwa 398 m<sup>2</sup> und verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup>. Es bietet insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, was ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnkonzepte schafft.

Im Jahr 2000 erfolgte eine umfassende Erneuerung und Sanierung des Objekts. Dabei wurden grundlegende Modernisierungen vorgenommen, sodass sich das Haus heute in einem zeitgemäßen Zustand befindet. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und überzeugt durch zahlreiche Details, die das Wohnen angenehm gestalten.

Das Massivmauerwerk des Hauses sorgt für Langlebigkeit und Stabilität. Das Dach des Haupthauses ist mit Naturschiefer eingedeckt, was nicht nur architektonisch ansprechend ist, sondern dem Gebäude auch einen langfristigen Schutz bietet. Zudem sind teilweise Dielenböden vorhanden, die den individuellen Charakter des Hauses unterstreichen und eine angenehme Atmosphäre schaffen. Die 2-fach verglasten Holzfenster lassen viel Tageslicht herein und tragen zur Energieeffizienz bei.

Für angenehme Wärme sorgt eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2007, die zuverlässig und effizient arbeitet. Die großzügige Terrasse am Haupthaus eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung im Freien und kann nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden. Sie eignet sich hervorragend für entspannte Stunden oder gesellige Zusammenkünfte im Außenbereich.

Ein besonderes Highlight stellen die zwei Microappartements mit jeweils eigenem Duschbad dar. Diese Einheiten bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Gäste, Familienmitglieder oder zur separaten Verwendung. Zusätzlichen Komfort bietet die Garage mit elektrischem Tor, wodurch Sie Stellflächen für Fahrzeuge bequem nutzen können und von einem erhöhten Sicherheitsaspekt profitieren.

Die drei vorhandenen Badezimmer unterstreichen die Funktionalität und erleichtern den Alltag, besonders bei Haushalten mit mehreren Personen. Die Anzahl der Schlafzimmer lässt verschiedene Raumnutzungskonzepte zu und bietet ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für alle Bewohner. Die Raumaufteilung und genaue Anordnung der Zimmer bietet Spielraum für individuelle Einrichtungsideen.

Diese Immobilie vereint klassische Bauweise mit fortlaufenden Modernisierungen und

**zeitgemäßer Ausstattung. Das gepflegte Erscheinungsbild sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Einfamilienhaus besonders interessant.**

**Falls Sie an einem zentralen Standort mit guter Gebäudesubstanz und flexiblen Wohnmöglichkeiten interessiert sind, bietet diese Immobilie mit ihrer Gesamtfläche, den separaten Appartements und ihren Ausstattungsmerkmalen ein überzeugendes Angebot. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen und Möglichkeiten, die dieses Haus für Sie bereithält. Vereinbaren Sie jetzt einen Termin und lernen Sie dieses Wohnhaus näher kennen.**

**Objektnummer: 26189016 - 35781 Weilburg**

## **Ausstattung und Details**

**ca. 2000 umfassende Erneuerung, Sanierung**

- **Massivmauerwerk**
- **Dacheindeckung Haupthaus Naturschiefer**
- **teilweise Dielenböden**
- **2fach verglaste Holzfenster**
- **Gaszentralheizung von 2007**
- **sehr großzügige Terrasse Haupthaus**
- **2 Microappartements mit Duscbädern**
- **Garage mit elektrischem Tor**

**Objektnummer: 26189016 - 35781 Weilburg**

## **Alles zum Standort**

**Das Haus liegt in einer zentralen, ruhigen Wohnlage von Weilburg.**

**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.**

**Die Stadt 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: 26189016 - 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: 26189016 - 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)**