

Dornburg

# Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage - Nähe Limburg

Objektnummer: 25189019



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

**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 639 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg**

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

**Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25189019</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>595.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 194 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 132 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2007</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieinformation</b>	<b>Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</b>

Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



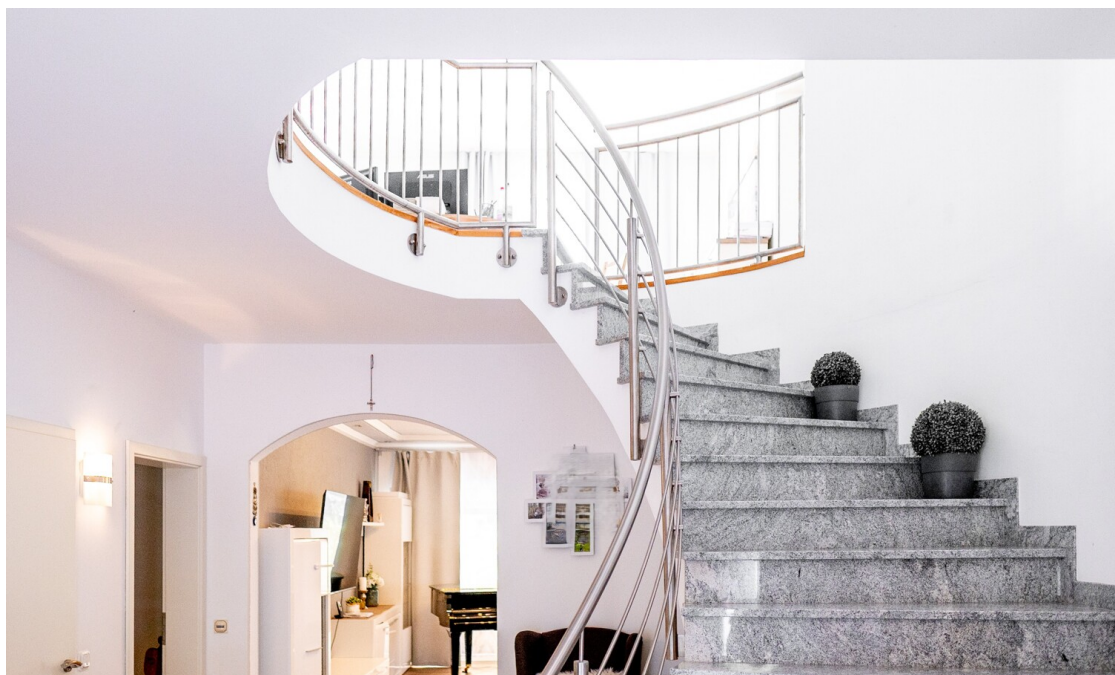
Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

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

**Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen Wohnkomfort auf einer Wohnfläche von ca. 194 m<sup>2</sup> und beeindruckt durch die durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, die den Ansprüchen einer Familie gerecht wird.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf komfortable Schlafzimmer, die sich flexibel für unterschiedliche Bedürfnisse nutzen lassen. Die Raumaufteilung ist großzügig und funktional gestaltet, um sowohl privaten Rückzug als auch gemeinschaftliches Leben zu fördern. Zwei moderne Badezimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie,

Ein wesentliches Highlight dieses Hauses ist die Fußbodenheizung, die in allen Räumen für behagliche Wärme sorgt und zu einem angenehmen Wohngefühl beiträgt. Die Bodenbeläge und Materialien sind sorgfältig ausgewählt und harmonisieren perfekt mit dem zeitgemäßen Stil der Einrichtung.

Der großzügige Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zum Außenbereich. Dieser lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen oder Gartenaktivitäten nachzugehen. Mit ausreichend Platz für Spiel und Freizeit ist der Garten ideal für Familien mit Kindern oder auch für Gartenliebhaber.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die durch eine hervorragende Infrastruktur besticht. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe schnell erreichbar, was den täglichen Bedarf mühelos deckt. Die Lage bietet weiterhin eine gute Anbindung an größere Städte und ist somit auch für Pendler eine attraktive Option.

Dieses Objekt verbindet modernen Wohnkomfort mit funktionalem Design und bietet somit die ideale Grundlage für individuelles Wohnen und Wohlfühlen.

Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus zu bieten hat, und lassen Sie sich von der Qualität und der Wohlfühlatmosphäre überzeugen, die dieses Zuhause bereithält.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg**

## **Ausstattung und Details**

- wertbeständig in solider massive Bauweise
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Wellnessbereich mit Sauna
- großzügige Raumaufteilung
- durchdachter Zuschnitt
- klassische Architektur
- hell und freundlich
- gepflegte-Ausstattung
- gute Verkehrsanbindung
- West Ausrichtung
- naturnah in attraktives Wohngebiet, ruhig gelegen
- auch als 2 Familienhaus nutzbar, je ca. 100 m<sup>2</sup> auf einer Ebene

**Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg**

## **Alles zum Standort**

**Dieses schöne gepflegte Haus befindet sich in 1 A-Lage, 12 Minuten von Limburg entfernt und bietet viele Freizeitmöglichkeiten und herrliche Ausflugsziele.**

**In dieser Ortschaft befindet sich einfach alles vor Ort: Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Tierbedarf, Kindergarten, eine Grund- sowie Weiterführende Schule, Schwimmbad, Friseure, Bäcker, Ärzte, Banken, Baumarkt.**

**Das hessische Limburg ist nur 12 Minuten entfernt und liegt romantisch an der Lahn und bietet Bewohnern und Besuchern gleichermaßen ein facettenreiches Angebot. Mit dem angrenzenden Taunus und dem Westerwald verfügt die Stadt über zwei beliebte Wander- und Ausflugsgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft.**

**Die Stadt selbst zeichnet sich durch ihr historisches Flair aus und bietet moderne Wohnbedingungen sowie abwechslungsreiche Kultur-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten.**

**Die Altstadt wird von gut erhaltener Fachwerkarchitektur bestimmt und Sehenswürdigkeiten wie der spätromanische St. Georg-Dom, der sich eindrucksvoll über der Stadt erhebt, eine gastronomische Vielfalt sowie Museen runden das harmonische Stadtbild ab.**

**Sämtliche Bildungseinrichtungen sind vorhanden sowie ein über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes Krankenhaus mit der Spezialisierung auf den Bereich Orthopädie.**

**Limburg ist durch seine exzellente Verkehrsanbindung ein wichtiger Standort in der Wirtschaftsregion Mittelhessen. Der bekannte ICE-Bahnhof ermöglicht eine rasche Anbindung Richtung Köln bzw. Frankfurt.**

**Darüber hinaus befindet sich auch die A3 in unmittelbarer Nähe, so dass Limburg, ergänzt durch Regionalbahnhöfe und Bundesstraße ein rundum attraktiver Standort für Unternehmen sowie charmanter Wohnort ist..**

**Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**Objektnummer: 25189019 - 65599 Dornburg**

## **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)**