

Limburg an der Lahn

# Limburg-Ahlbach. Charmante DHH ca. 1930. Sanierungsbedürftig.

Objektnummer: 26189009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 119.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 268 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn**

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

Objektnummer: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26189009	Kaufpreis	119.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900	Ausstattung	Terrasse
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	29.12.2035
Befuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	353.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen eine außergewöhnliche Möglichkeit, ein Gebäude mit Potenzial ganz nach Ihren Vorstellungen zu sanieren und zu gestalten. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 268 m<sup>2</sup> verfügt die Immobilie über eine ideale Größe für verschiedenste Nutzungskonzepte.

Errichtet wurde das Haus ca. 1900-1930. Entsprechend finden sich in verschiedenen Bereichen noch Bauteile aus dem ursprünglichen Baujahr, unter anderem Fenster sowie Innentüren. Die historische Bausubstanz prägt das Gesamtbild des Hauses und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Bitte beachten Sie, dass das Objekt stark sanierungsbedürftig ist. Es sind keine modernen Heizungsanlagen vorhanden, zudem steht aktuell kein Bad zur Verfügung. Die Immobilie verfügt derzeit über keine Heizung und es besteht dringender Sanierungsbedarf, insbesondere in den Bereichen Elektro- und Sanitärinstallationen, Heizungsanlage, Fenster sowie beim Dach. Diese Aspekte sollten bei einer etwaigen Modernisierung eingeplant werden und bieten Ihnen die Chance, eigene Vorstellungen und Bedürfnisse umfassend umzusetzen.

Hinsichtlich der Raumaufteilung ergeben sich durch die Anzahl und die Größe der vorhandenen Räume vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Grundstück präsentiert sich mit einer Größe von ca. 268 m<sup>2</sup> und lädt zu individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ein – von Gartenflächen über Sitzbereiche bis hin zu Spiel- oder Nutzflächen.

Die Immobilie befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen als Käufer die Gelegenheit bietet, das Haus den aktuellen energetischen und technischen Anforderungen anzupassen. Gerade für handwerklich versierte Käufer oder solche, die das Besondere suchen, eröffnet sich hier ein interessantes Projekt. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen können sowohl die historischen Bauteile bewahrt als auch moderne Standards integriert werden.

**Objektnummer: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn**

## **Ausstattung und Details**

**Einige Bauteile wie Fenster, Innentüren aus dem Baujahr.**

**Keine Heizung, kein Bad.**

**Es muss saniert werden, insbesondere Elektro-und Sanitärinstallationen, Heizung, Fenster, Dach.**

**Objektnummer: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn**

## **Alles zum Standort**

**Limburg an der Lahn besticht als charmante Mittelstadt mit rund 36.000 Einwohnern, die durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur und eine angenehme kulturelle Vielfalt überzeugt. Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität, die Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld für ein erfülltes Leben garantiert. Die verkehrstechnische Anbindung ist komfortabel, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar sind.**

**Die unmittelbare Umgebung präsentiert sich als wahres Paradies für Familien, die Wert auf eine kinderfreundliche und sichere Nachbarschaft legen. Zahlreiche Spielplätze und weitläufige Parks laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein – der nächste Spielplatz ist bereits in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar, während ein idyllischer Park nur drei Gehminuten entfernt liegt. Sportbegeisterte Familien finden in unmittelbarer Nähe attraktive Angebote, darunter der renommierte TuS Ahlbach, der in fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet.**

**Bildungseinrichtungen von höchster Qualität sind nur wenige Gehminuten entfernt: Die katholische Kindertagesstätte St. Bartholomäus liegt in nur drei Minuten Fußweg, ebenso wie die Grundschule Ahlbach, die eine vertrauensvolle und fördernde Lernumgebung für die Jüngsten garantiert. Darüber hinaus sind weiterführende Schulen und zusätzliche Kindergärten in einem angenehmen Radius erreichbar, was den Bildungsweg der Kinder optimal unterstützt. Die Nähe zu medizinischen Versorgungszentren und Apotheken sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit und Gesundheit für die ganze Familie.**

**Objektnummer: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn**

## **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.

### **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: 26189009 - 65554 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)**