

Limburg an der Lahn

# Wunderschöne großzügige Stadtwohnung in Limburg

Objektnummer: 25189062



MIETPREIS: 1.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125,22 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25189062 - 65549 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: 25189062 - 65549 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Objektnummer  | 25189062                          |
| Wohnfläche    | ca. 125,22 m <sup>2</sup>         |
| Bezugsfrei ab | 01.03.2026                        |
| Zimmer        | 4                                 |
| Schlafzimmer  | 2                                 |
| Badezimmer    | 2                                 |
| Baujahr       | 2022                              |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage, 70<br>EUR (Miete) |

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Mietpreis                | 1.300 EUR  |
| Nebenkosten              | 350 EUR    |
| Wohnungstyp              | Maisonette |
| Zustand der<br>Immobilie | neuwertig  |
| Bauweise                 | Massiv     |
| Ausstattung              | Gäste-WC   |

Objektnummer: 25189062 - 65549 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 29.60 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2031             | Energie-Effizienzklasse     | A              |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2022           |

Objektnummer: 25189062 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189062 - 65549 Limburg an der Lahn

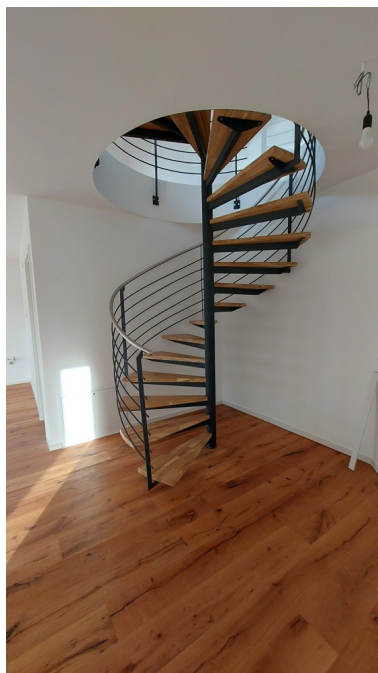
## Die Immobilie





Objektnummer: 25189062 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189062 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189062 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189062 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





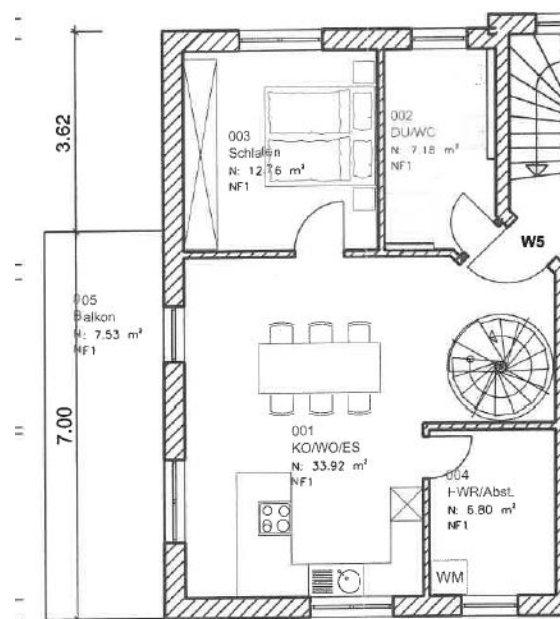
Objektnummer: 25189062 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



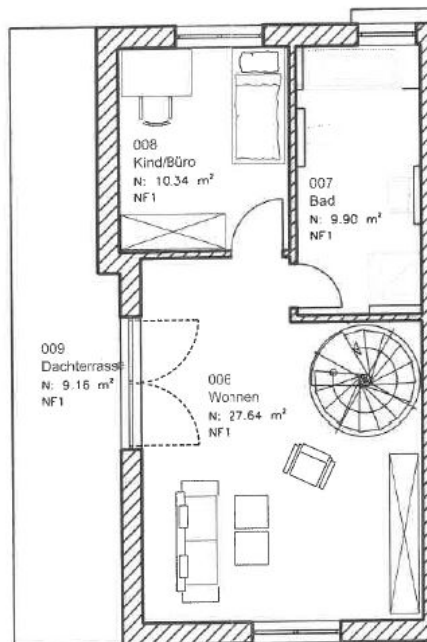
Objektnummer: 25189062 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189062 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189062 - 65549 Limburg an der Lahn

## Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne und lichtdurchflutete Wohnung mit großer Dachterrasse und schönem Ausblick liegt angrenzend an ein exklusives Wohngebiet.

Die Neubau-4-Zimmer-Wohnung mit modernen Flair bietet Ihnen viel Platz zur freien Entfaltung. Mit ihrer Aufteilung und dem Platzangebot eignet sich die Wohnung auch sehr gut für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach..

Vom Studio haben Sie den Zugang zur wunderschön großen Terrasse. Genießen Sie die wunderschönen Sonnentage und lassen die den Abend bei einem Glas Wein gemütlich ausklingen.

Die Gestaltung mit zwei Wohnebenen gibt der Wohnung ein ganz besonderes Flair, wie ein Haus im Haus. Modern und flexibel in der Raumnutzung.

Eine absolute Traumwohnung , in der Sie sich wohlfühlen werden!

Objektnummer: 25189062 - 65549 Limburg an der Lahn

## Ausstattung und Details

- zentrale Lage
- lichtdurchflutete Wohnräume
- toller Grundriss auf zwei Ebenen
- herrliche Dachterrasse und zusätzlicher Balkon
- modernes Energiemanagement mit Fußbodenheizung und kontrollierter Belüftung
- exklusive Ausstattung mit großformatigen Fliesen und Dielenböden
- geschmackvolle Bäder
- elektrische Raffstore
- 1 Tiefgaragenstellplatz, Miete 70 € zusätzlich

Objektnummer: 25189062 - 65549 Limburg an der Lahn

## Alles zum Standort

In einer sonnigen und zentralen Lage von Limburg liegt das neuwertige Wohnhaus in einem beliebten Wohngebiet.

Das hessische Limburg 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. Außerdem ist Limburg 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, sodass Limburg, ergänzt durch Regionalbahnhöfe und Bundesstraße ein rundum attraktiver Standort für Unternehmen sowie charmanter Wohnort ist.

Objektnummer: 25189062 - 65549 Limburg an der Lahn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.2.2031.

Endenergiebedarf beträgt 29.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

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: 25189062 - 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)