

Limburg an der Lahn

# Neuwertiges Einfamilienhaus in sehr schöner und ruhiger Wohnlage von Limburg

Objektnummer: 26189019



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

**KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 420 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26189019 - 65552 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: 26189019 - 65552 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26189019	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2003		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 26189019 - 65552 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	83.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.05.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26189019 - 65552 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189019 - 65552 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189019 - 65552 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189019 - 65552 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189019 - 65552 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189019 - 65552 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189019 - 65552 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189019 - 65552 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189019 - 65552 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189019 - 65552 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

**Objektnummer: 26189019 - 65552 Limburg an der Lahn**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich als ansprechende Gelegenheit für alle, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und gepflegte Substanz legen. Im Jahr 2003 errichtet und in neuwertigem Zustand, erstreckt sich das Haus über eine Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> auf einem ca. 420 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der durchdachte Grundriss verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Dank dieser Raumaufteilung bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und genügend Rückzugsorte für die ganze Familie. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer angenehmen Atmosphäre, die sich im gesamten Haus fortsetzt. Die Ausstattung ist auf einem gehobenen Niveau, was sich unter anderem in der integrierten Fußbodenheizung widerspiegelt, die in den Wohnräumen für angenehme Temperaturen sorgt. Über den zentral gelegenen Kaminofen lässt sich zudem eine besonders behagliche Wärme erzeugen, die das Wohngefühl gerade an kühleren Tagen unterstreicht.

Die großzügige Einbauküche ist funktional gestaltet und fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein. Sie bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden. Ein wunderschön gestalteter Garten lädt zu Aktivitäten im Freien ein – hier sorgt eine moderne Gartenbewässerung, gespeist aus einer eigenen Zisterne, für unkomplizierte Pflege des Außenbereichs auch in den Sommermonaten.

Besonderer Komfort erwartet Sie in den Sanitärräumen: Das Hauptbad verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche und besticht durch einen zeitgemäßen Zuschnitt. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzliche Flexibilität. Im voll ausgebauten Keller, der auch über einen Außenzugang verfügt, befindet sich ein weiteres Duschbad – ideal etwa für Gäste oder als Ergänzung zum Familienalltag. Der Keller bietet darüber hinaus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Hobbys, als Hauswirtschaftsraum oder für Vorräte.

Für Fahrzeuge stehen Ihnen in der großzügig dimensionierten Doppelgarage Stellplätze zur Verfügung. So sind Autos, Fahrräder oder Gartengeräte sicher und geschützt untergebracht.

Die Beheizung des Hauses erfolgt effizient und zentral über die verbaute Zentralheizung, was einen wirtschaftlichen Betrieb in Kombination mit dem nach Baujahr zeitgemäßen energetischen Standard ermöglicht.

Durch die Kombination aus einem gepflegten Gesamteindruck, einer hochwertigen technischen Ausstattung und der Flexibilität in der Nutzung der verschiedenen Räume

**eignet sich diese Immobilie ideal für alle, die ein modernes Einfamilienhaus in einwandfreiem Zustand suchen. Wer ansprechende Architektur, hochwertige Details und viel Komfort zu schätzen weiß, ist hier genau richtig. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieses Hauses.**

**Objektnummer: 26189019 - 65552 Limburg an der Lahn**

## **Ausstattung und Details**

- Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Einbauküche
- Zisterne
- Gartenbewässerung
- Doppelgarage
- Vollkeller mit Außenzugang
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Duschbad im KG

**Objektnummer: 26189019 - 65552 Limburg an der Lahn**

## **Alles zum Standort**

Limburg an der Lahn besticht als lebenswerte Stadt mit einer harmonischen Verbindung aus Tradition und modernem Komfort. Die Stadt überzeugt durch ihre familienfreundliche Atmosphäre, eine sichere Umgebung mit unterdurchschnittlichen Kriminalitätsraten sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur, die insbesondere im Bildungs- und Gesundheitswesen Maßstäbe setzt. Dank der verkehrsgünstigen Lage nahe Frankfurt und der optimalen Anbindung über Autobahnen sowie ICE-Strecken bietet Limburg eine ideale Balance zwischen urbaner Nähe und naturnahem Wohnen – ein Umfeld, das Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause schenkt.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen aus, die bereits in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Kindergärten wie der Ökumenische Kindergarten Eschhofen und der Katholische Kindergarten liegen nur etwa drei bis fünf Minuten zu Fuß entfernt und schaffen eine behütete Umgebung für die Kleinsten. Die nahegelegene Schule am Eschilshov, die in acht Minuten zu Fuß erreichbar ist, bietet eine solide Grundschulbildung, während weiterführende Schulen wie die Lindenschule in angenehmer Distanz für eine umfassende schulische Förderung sorgen. Diese kurzen Wege ermöglichen es Familien, den Alltag entspannt und stressfrei zu gestalten.

Für die Gesundheit der Familie stehen zahlreiche Ärzte und Fachkliniken in unmittelbarer Nähe bereit. Die Praxis Dr. Lenfers ist in nur sechs Minuten zu Fuß erreichbar, und auch die Zahnklinik Dr. Speicher sowie Apotheken sind schnell zugänglich, was ein beruhigendes Maß an Sicherheit und Komfort gewährleistet. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Sporthallen und Spielplätzen, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsames Erleben bieten. Ergänzt wird das Angebot durch einladende Gastronomiebetriebe wie das Restaurant Toscana und die Pizzeria Capri, die zu genussvollen Familienmomenten einladen.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie „Bahnhofstraße“ und „Kirche“ in nur sechs Minuten Fußweg sowie den Bahnhöfen Eschhofen und Limburg Süd in neun beziehungsweise elf Minuten zu Fuß, garantiert eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. So sind Schule, Freizeit und Arbeitsplatz bequem erreichbar, ohne auf den Komfort eines ruhigen Wohnumfeldes verzichten zu müssen.

Insgesamt bietet Limburg an der Lahn mit seiner sicheren, familienorientierten Infrastruktur und der Vielzahl an nahegelegenen Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitangeboten einen idealen Lebensraum, in dem Familien ihre Zukunft in Geborgenheit

und mit viel Lebensqualität gestalten können.

**Objektnummer: 26189019 - 65552 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: 26189019 - 65552 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)**