

Limburg an der Lahn

Individuelle Architektur in perfekter, ruhiger Innenstadtlage von Limburg.

Property ID: 25189018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 659.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 703 m²

Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

At a glance

Property ID	25189018	Purchase Price	659.000 EUR
Living Space	ca. 200 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Timber frame
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1975		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	155.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.03.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

The property



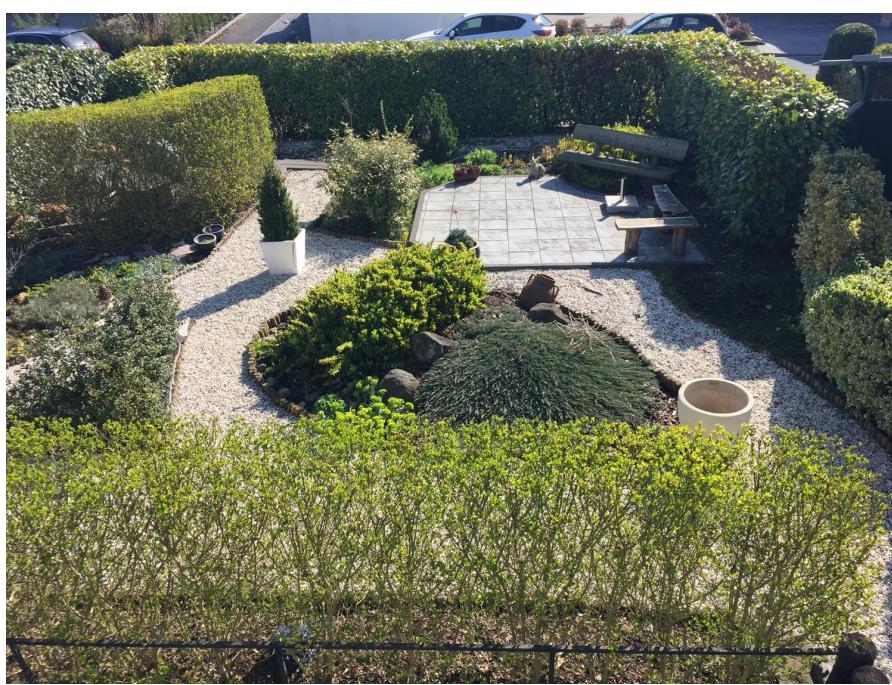
Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

The property



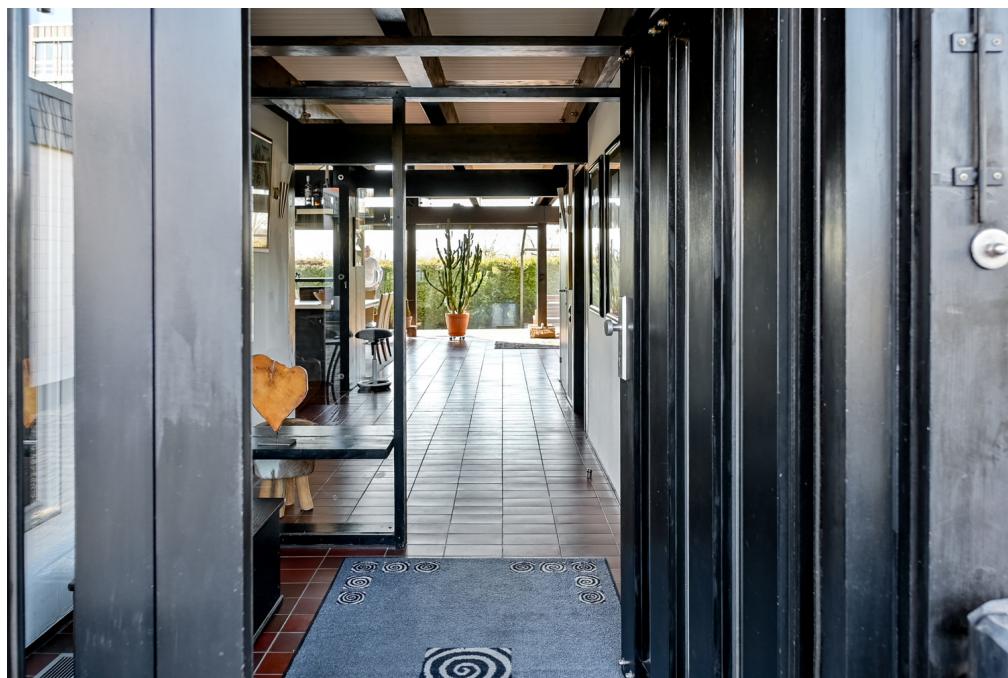
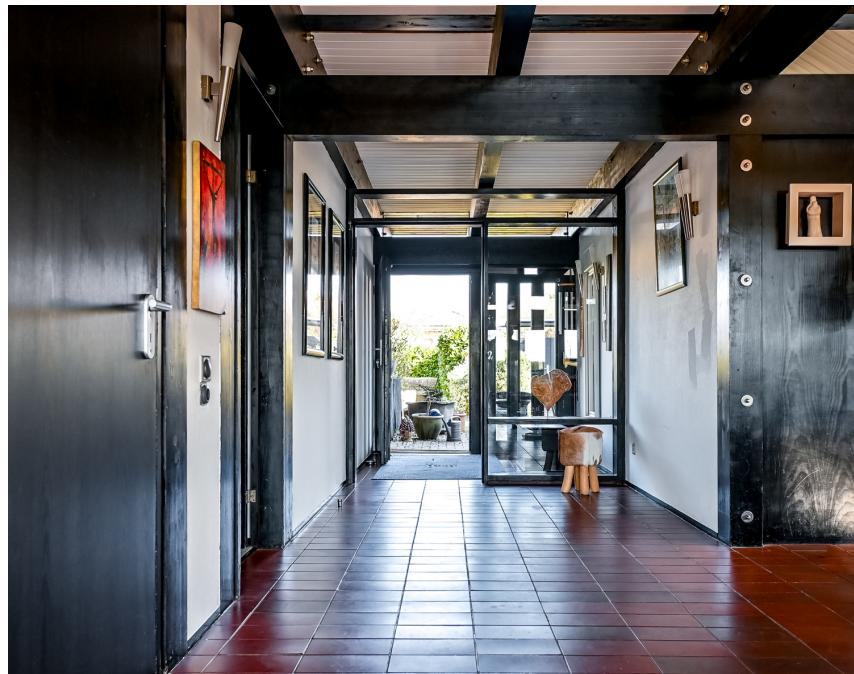
Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

The property



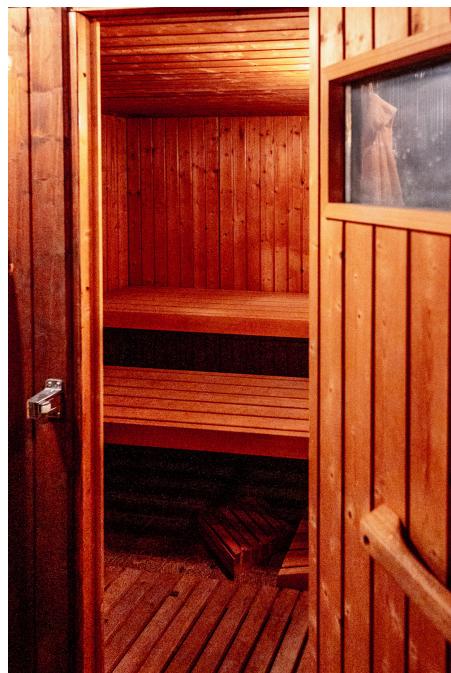
Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus der bekannten Marke HUF-HAUS aus dem Baujahr 1975 präsentiert sich auf einem ca. 703 m² großen Grundstück in attraktiver, ruhiger Wohnlage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m² und insgesamt sechs Zimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare mit besonderen Ansprüchen an Raumaufteilung und Ausstattung.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt durch die sichtbare Fachwerkkonstruktion einen besonderen Charme, der sich im gesamten Haus fortsetzt. Die sorgfältig erhaltenen und modernisierten Elemente sorgen für ein angenehm anspruchsvolles Wohnambiente. Der Grundriss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Vier Schlafräume ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die beiden Tageslichtbäder sind jeweils modern und ansprechend gestaltet.

Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss zeichnet sich durch große, raumhohe Fensterelemente aus. Diese lassen viel Tageslicht herein und verbinden das Wohnen auf harmonische Weise mit dem Außenbereich. Für Behaglichkeit an kühleren Abenden sorgt ein offener Kamin, der den Mittelpunkt gemütlicher Stunden bildet. Die angrenzende Einbauküche ist mit einer praktischen Bartheke ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein.

Über das Erdgeschoss gelangen Sie auf mehrere, umlaufende Bangkurai-Terrassen, die 2012 erneuert wurden und dadurch hochwertigen Komfort im Außenbereich bieten. Im Hauptterrassenbereich ist zudem eine elektrisch steuerbare Markise installiert, die bei Bedarf für angenehmen Schatten sorgt. Der gepflegte Garten wurde professionell angelegt und das 2020 erneuerte Gartentor rundet den stimmigen Gesamteindruck ab. Zwei überdachte Balkone erweitern das Angebot an geschützten Außenflächen und ermöglichen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – etwa für ein Frühstück im Freien oder als Rückzugsort.

Die Immobilie befindet sich in einem kontinuierlich modernisierten Zustand: 2000 erfolgte eine umfassende Sanierung des Fachwerks, sowohl innen als auch außen. Im gleichen Jahr wurde die Wasserenthärtungsanlage ausgetauscht. Technisch ist das Haus ebenfalls auf aktuellem Stand, unter anderem durch die Überholung der Elektroleitungen (2005) sowie die Modernisierung von Heizungs- und Lüftungsanlage (2006). Etwa die Hälfte der Fenster, einschließlich einer großen Schiebetür im Erdgeschoss und

elektrischer Rollläden, wurde 2018 ausgetauscht. Zuletzt wurden Fassade und Garagendach 2022 erneuert.

Die Gaszentralheizung gewährleistet mit Unterstützung einer Umluftheizung ein angenehmes Raumklima. Ein komfortables Ausstattungsdetail sind die maßgefertigten Einbauschränke im Elternschlafzimmer. Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit elektrischem Rolltor zur Verfügung. Entspannung verspricht der eigene Spa-Bereich im Haus.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen mit gehobener Ausstattung und kontinuierlicher Pflege sowie Modernisierung. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich direkt vor Ort von den Vorzügen dieses besonderen Einfamilienhauses zu überzeugen.

Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

Details of amenities

sichtbare Fachwerkkonstruktion
große raumhohe Fensterelemente
Bangkirai-Terrassen, umlaufend
Markise, elektrisch steuerbar
2 überdachte Balkone
2 Bäder
Gaszentralheizung, Umluftheizung
Einbauschränke im Elternschlafzimmer
Doppelgarage mit elektrischem Rolltor
offener Kamin
Einbauküche mit Bartheke
Spa-Bereich

Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

All about the location

Die Lage ist sehr ruhig und dennoch zentral, mit kurzen Wegen zu Schulen, Bahnhof, Ärzten oder zum Bummeln in der Stadt.

Limburg an der Lahn besticht als ein regional bedeutendes Mittelzentrum mit einer ausgewogenen und lebendigen Gemeinschaft, die von einer stabilen Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet profitiert. Die Stadt vereint auf harmonische Weise Tradition und Moderne, was sich in ihrem vielfältigen Bildungs- und Gesundheitsangebot widerspiegelt. Für Familien bietet Limburg eine sichere und zukunftsorientierte Umgebung, in der Lebensqualität und nachhaltiges Wachstum Hand in Hand gehen.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten sind. Nur wenige Gehminuten entfernt laden liebevoll gestaltete Spielplätze und weitläufige Parks wie der Egenolf-Park zu unbeschwertem Stunden im Freien ein. Für sportlich aktive Familien stehen moderne Einrichtungen wie „Meine Sportzeit“ bereit, die vielfältige Bewegungsangebote bieten. Die Nähe zur Jugendfreizeitstätte und kulturellen Treffpunkten schafft zudem Raum für gemeinschaftliches Miteinander und fördert die soziale Entwicklung der Kinder und Jugendlichen.

Das Bildungsangebot in der Umgebung ist vielfältig und hervorragend erreichbar: Von Kindergärten über Grund- und weiterführende Schulen wie die Friedrich-Dessauer-Schule und die Private Marienschule sind alle Bildungseinrichtungen in einem angenehmen Radius von etwa sechs bis neun Minuten zu Fuß erreichbar. Die fußläufige Nähe zu Apotheken, Ärzten und dem St. Vincenz-Krankenhaus garantiert zudem eine umfassende medizinische Versorgung, die Familien ein beruhigendes Sicherheitsgefühl vermittelt.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung rundet das familienfreundliche Gesamtbild ab: In nur fünf Minuten erreichen Sie den Bahnhof Limburg (Lahn), der schnelle Verbindungen in die umliegenden Regionen und das Rhein-Main-Gebiet ermöglicht. Verschiedene Buslinien sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten flexible Mobilitätsoptionen für den Alltag.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein behagliches und sicheres Familienleben in einer lebendigen Stadt mit nachhaltiger Perspektive – ein Ort, an dem Kinder sorglos



VON POLL
REAL ESTATE

aufwachsen und Familien gemeinsam Zukunft gestalten können.

Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Lars Luscher

Grabenstraße 46, 65549 Limburg
Tel.: +49 6431 - 288 14-0
E-Mail: limburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com