

Limburg an der Lahn

Limburg-Ahlbach. Traumhafte ruhige Wohnlage für Familien.

Property ID: 26189010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 562 m²

Property ID: 26189010 - 65554 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: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

At a glance

Property ID	26189010	Purchase Price	259.000 EUR
Living Space	ca. 120 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6		
Bedrooms	4		
Bathrooms	1	Condition of property	In need of renovation
Year of construction	1964	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	458.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.12.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

The property



Property ID: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

A first impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 bietet Ihnen auf ca. 120 m² Wohnfläche und einem Grundstück von rund 562 m² die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnwünsche zu verwirklichen. Mit insgesamt sechs Zimmern, vier Schlafzimmern, einem Badezimmer im Erdgeschoss sowie zusätzlichen Sanitärbereichen ist das Haus besonders flexibel nutzbar und bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Anforderungen.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Ausstattungsdetails wie Mosaikparkett unterstreichen den Charakter des Hauses und bieten potenziellen Käufern eine angenehme Grundlage zur individuellen Gestaltung. Im Erdgeschoss wurde das Badezimmer bereits vor ca. fünf Jahren modernisiert und entspricht somit einem zeitgemäßen Standard. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein weiteres WC im Obergeschoss sowie eine zusätzliche Dusche und ein WC im Kellergeschoss. Die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 1983 und ist das Herzstück der Wärmeversorgung des Hauses. Die Fenster wurden im Jahr 2002 erneuert und tragen so zu einer verbesserten Energieeffizienz bei.

Zu den weiteren Merkmalen zählen zwei Balkone, die Ihnen zusätzliche Außenbereiche zur Verfügung stellen. Ob zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Außenstellplatz bereit, darüber hinaus befindet sich eine Garage direkt im Haus, was Ihnen unmittelbaren Zugang und zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Ausstattungsqualität ist als einfach einzustufen, sodass Sie die Chance haben, das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und anzupassen. Der noch bestehende Renovierungsbedarf ermöglicht es Ihnen, eigene Wohnideen

umzusetzen und sowohl die Innen- als auch Außenbereiche ganz nach Ihren Vorstellungen neu zu gestalten.

Mit insgesamt vier Schlafzimmern eignet sich dieses Einfamilienhaus sowohl für Familien als auch für Paare, die ein großzügiges Raumangebot schätzen. Dank der vorhandenen Zimmerstruktur können unterschiedliche Anforderungen wie Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyräume realisiert werden. Das Platzangebot schafft viel Flexibilität für die Gestaltung des Alltagslebens.

Die Lage des Hauses bietet alle Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen und die Grundstückgröße sorgt für ausreichend Freiraum außerhalb des Gebäudes. Die Bedingungen sind gegeben, um ein persönliches Lebensumfeld nach modernen Ansprüchen zu gestalten. Das Angebot richtet sich insbesondere an Käufer, die Wert darauf legen, ihren Wohnraum individuell und nach eigenen Vorstellungen zu entwickeln.

Eine Besichtigung verschafft Ihnen einen umfassenden Eindruck von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet. Lassen Sie sich vor Ort inspirieren und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie im Rahmen einer persönlichen Begehung. Wir stehen Ihnen gerne für Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Property ID: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

Details of amenities

- Fenster aus 2002
- Bad EG vor ca. 5 Jahre modernisiert
- weiteres WC im OG
- zusätzliche Dusche und WC im KG
- Gaszentralheizung aus 1983
- Mosaikparkett
- Garage im Haus
- 2 Balkone

Es besteht Renovierungsbedarf.

Property ID: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

All about the location

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.

Property ID: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

Other information

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.

Property ID: 26189010 - 65554 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