Limburg an der Lahn / Dietkirchen

# Familientraum mit Sauna: Großzügiges Haus in beliebter Lage.

***Número de propiedad: 23189041***

**PRECIO DE COMPRA:** 599.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 151 $m^2$ • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 847 $m^2$

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 23189041 |
| Superficie habitable | ca. 151 m² |
| Tipo de techo | Techo de media caña |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo |
| Habitaciones | 4 |
| Dormitorios | 3 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1978 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 599.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 150 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | GAS |
| Certificado energético válido hasta | 03.08.2033 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 222.30 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | G |

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# Una primera impresión

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 847 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 151 m². Das Haus, Baujahr 1978, wurde kontinuierlich modernisiert und saniert, darunter der Kellerausbau im Jahr 1999, die Heizung 2009 sowie die Heizkörper in den Jahren 2015 und 2017. Des Weiteren wurden in den Jahren 2013 und 2015 die Wärmedämmung und Elektro in den Schlafzimmern, der Küche und dem Büro erneuert. Die gehobene Ausstattungsqualität spiegelt sich unter anderem in zwei Bädern, einem Gäste-WC, einer großzügigen Terrasse, einer Sauna sowie einer Einbauküche wider. Zudem verfügt das Haus über eine Zentralheizung, die im Jahr 2009 installiert wurde. Zur Immobilie gehören eine Garage im Haus sowie zwei Freiplätze. Das Haus bietet insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Die Sonnenlage des Grundstücks sorgt für helle und lichtdurchflutete Räume. Die ruhige Lage des Einfamilienhauses bietet einen idealen Rückzugsort vom geschäftigen Alltag. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen in der Natur ein und bietet zudem eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Das Haus eignet sich ideal für Familien, die ein komfortables Zuhause in ruhiger und dennoch zentraler Lage suchen. Dank der durchdachten Ausstattung und modernen Technik ist das Haus sofort bezugsfertig und bietet einen hohen Wohnkomfort. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# Detalles de los servicios

- Heizung 2009
- Garage im Haus und zwei Freiplätze
- zwei Bäder
- Gäste-WC
- großzügige Terrasse
- Einbauküche
- Sauna

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# Todo sobre la ubicación

Limburg Dietkirchen gehört zu den besten Lagen von Limburg. Durch die Nähe zur Lahn und 5 Minuten zur Innenstadt hat man hier einen hohen Freizeitwert. Sehr schöne ruhige Lage in Limburg in einem begehrten Wohngebiet. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder die schnelle Anbindung an Bahn- und Autobahn - alles ist ideal in kürzester Zeit zu erreichen. 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.

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 222.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

**Número de propiedad: 23189041 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Lars Luscher

Grabenstraße 46  Limburgo
E-Mail: limburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com