Limburg an der Lahn / Offheim

Modernisiertes EFH mit extra Bürohaus in ruhiger Ortslage von Offheim.

CODE DU BIEN: 23189010

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 144 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 685 m^2

CODE DU BIEN: 23189010 - 65555 Limburg an der Lahn / Offheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23189010 - 65555 Limburg an der Lahn / Offheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23189010
Surface habitable	ca. 144 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1959
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 114 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23189010 - 65555 Limburg an der Lahn / Offheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	28.12.2029
Source d'alimentation	Gaz

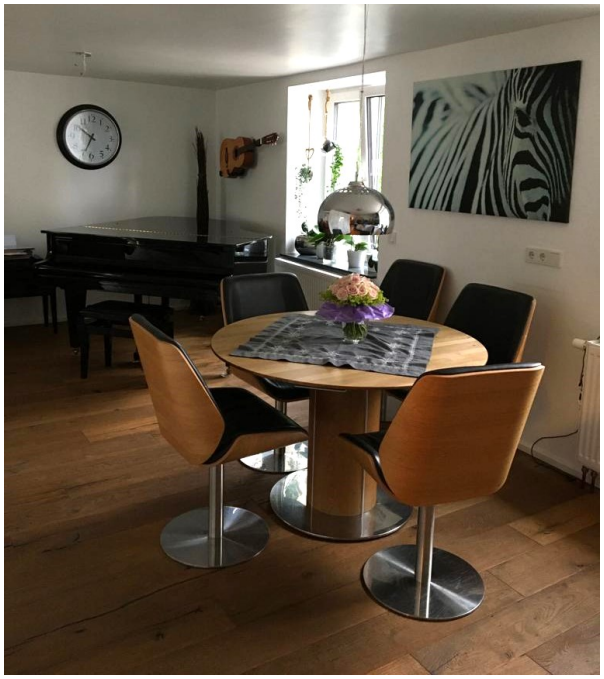
Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	102.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 23189010 - 65555 Limburg an der Lahn / Offheim

La propriété

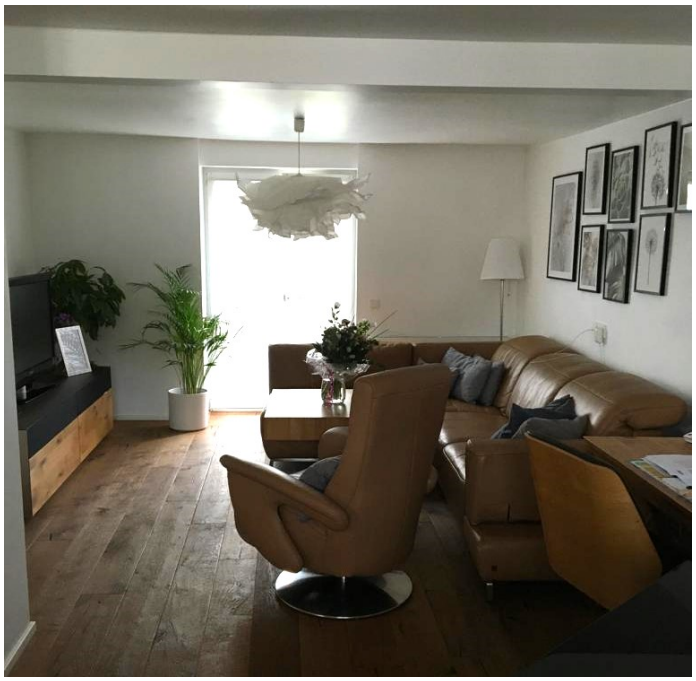
CODE DU BIEN: 23189010 - 65555 Limburg an der Lahn / Offheim

La propriété



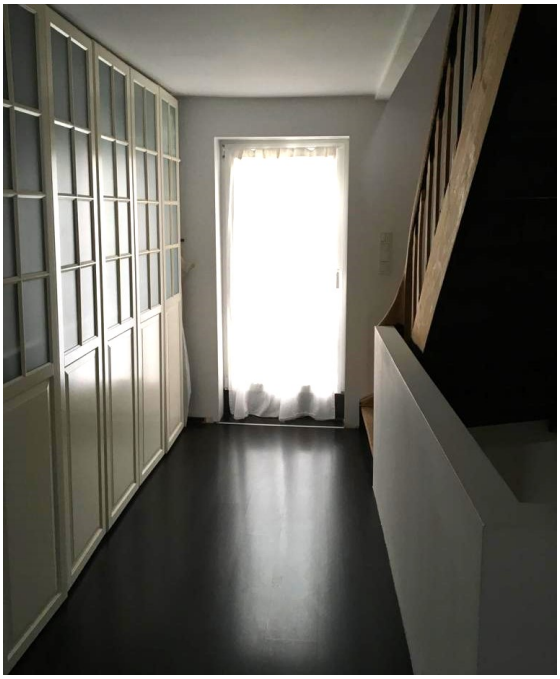
CODE DU BIEN: 23189010 - 65555 Limburg an der Lahn / Offheim

La propriété



CODE DU BIEN: 23189010 - 65555 Limburg an der Lahn / Offheim

La propriété



CODE DU BIEN: 23189010 - 65555 Limburg an der Lahn / Offheim

La propriété

CODE DU BIEN: 23189010 - 65555 Limburg an der Lahn / Offheim

Une première impression

Zum Verkauf steht ein hochwertig modernisiertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 144 m², einem kleinem Haus mit ca. 64 m² für Büro oder Gäste und einer Grundstücksfläche von ca. 685 m². Das großzügige Haus bietet insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Objekt präsentiert sich in einem modernisierten Zustand und wurde zwischen 2016 und 2018 komplett saniert. Diese umfangreiche Modernisierung beinhaltete unter anderem die Erneuerung der Fenster mit Dreifachverglasung, die Aktualisierung der Elektro- und Sanitärinstallationen sowie den Einbau einer effizienten Gasheizung. In diesem Zeitraum wurden außerdem die Bäder erneuert, das Dach neu eingedeckt und die Zwischendecke gedämmt. Zusätzlich wurde ein hochwertiges Wärmedämmverbundsystem an der Außenfassade angebracht. Die Ausstattungsqualität dieses Hauses ist gehoben. Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Dank der umfangreichen Kernsanierung bietet dieses Haus modernen Wohnkomfort in Verbindung mit dem besonderen Charme eines älteren Gebäudes. Die Raumaufteilung ist großzügig und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn- und Essbereich, welcher einen direkten Zugang zum Garten bietet. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem das Gäste-WC. Im Obergeschoss des Hauses sind die Schlafzimmer untergebracht, von denen zwei Zugang zum Balkon haben. Ein großes Badezimmer steht den Bewohnern auf dieser Ebene zur Verfügung. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet und bieten viel Gestaltungsspielraum. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer und ein Duschbad. Das Einfamilienhaus liegt in einer beliebten Wohngegend und bietet eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Angebot für Käufer, die heutigen Wohnkomfort und eine moderne Ausstattung schätzen. Dank der umfangreichen Sanierung ist das Haus energetisch auf dem neuesten Stand. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 23189010 - 65555 Limburg an der Lahn / Offheim

Détails des commodités

Kernsanierung von ca. 2016 bis 2018
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Elektroinstallation
- Sanitärinstallation
- Gasheizung
- neue Bäder
- Dacheindeckung
- Dämmung der Zwischendecke
- Wärmedämmverbundsystem Außenfassade
- Einbauküche

CODE DU BIEN: 23189010 - 65555 Limburg an der Lahn / Offheim

Tout sur l'emplacement

Das Haus steht in einer ruhigen Wohnstraße in Limburg-Offheim. Offheim ist ein beliebter Limburger Ortsteil mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen. Die Natur liegt praktisch vor der Tür und trotzdem sind Sie schnell auf der Autobahn. 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 Limburg 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.

CODE DU BIEN: 23189010 - 65555 Limburg an der Lahn / Offheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.12.2029. Endenergiebedarf beträgt 102.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 23189010 - 65555 Limburg an der Lahn / Offheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Lars Luscher

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com