

Limburg an der Lahn / Ahlbach

## Limbourg. Maison individuelle moderne haut de gamme avec studio indépendant.

**CODE DU BIEN: 25189040**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 257,49 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 559 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

- 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: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25189040	Prix d'achat	799.000 EUR
Surface habitable	ca. 257,49 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 58 m <sup>2</sup>
Année de construction	2018	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	32.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach**

## La propriété



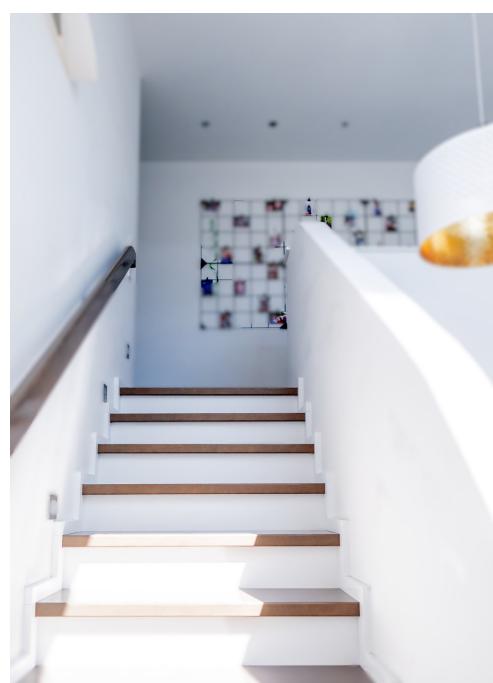
**CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

## La propriété



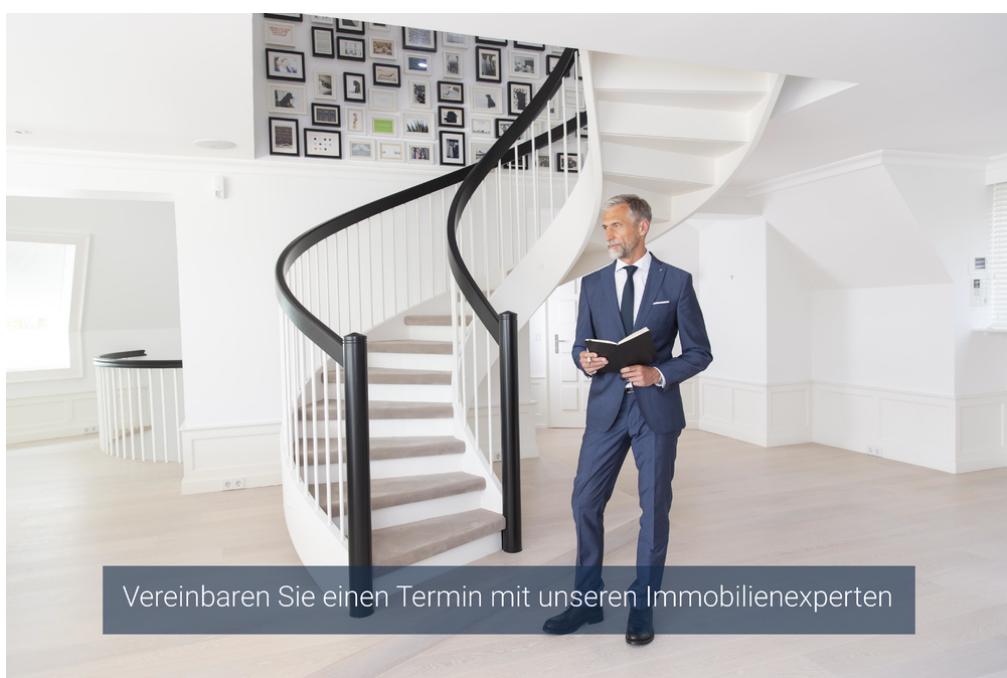
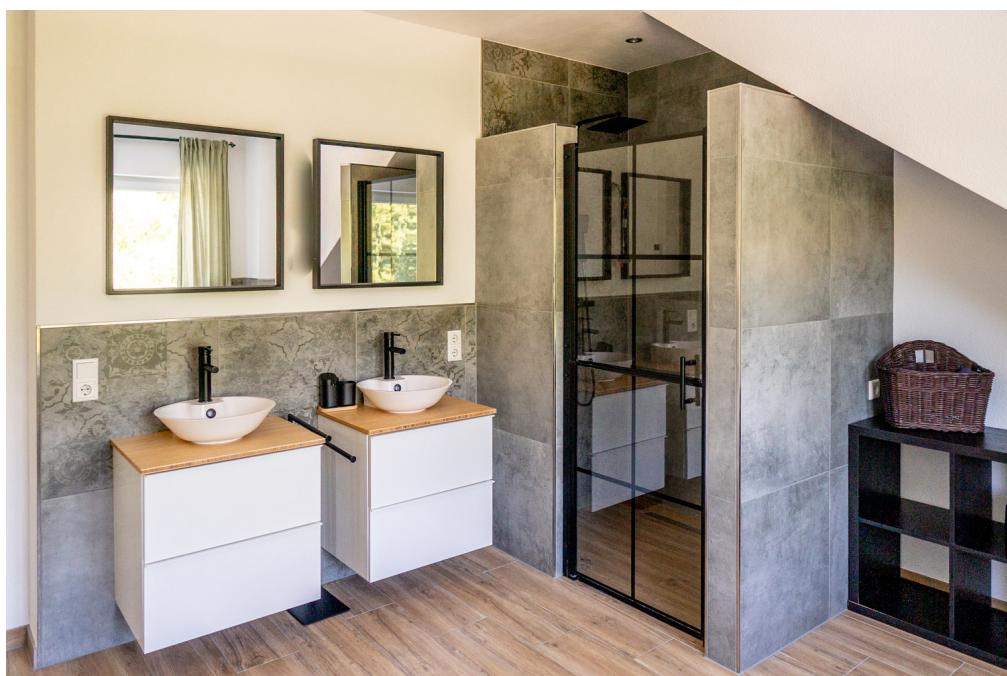
CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach**

## La propriété



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein wunderschönes neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung welches durch seine gehobene Ausstattung sowie moderne Bauweise überzeugt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 257,49 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 559 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und ist mit hochwertigen Materialien gebaut, darunter ein Ytong-Massivmauerwerk, das für Stabilität und eine hervorragende Wärmedämmung sorgt.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, einschließlich vier geräumiger Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familie und Gäste bieten. Drei voll ausgestattete Bäder auf den verschiedenen Geschossen und ein zusätzliches Gäste-WC gewährleisten Komfort und Praktikabilität. Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne Einbauküche, die sich ideal für das tägliche Kochen eignet. Eine zweite Einbauküche in der separat zugänglichen Einliegerwohnung bietet zusätzlichen Komfort und Flexibilität.

Das Wohnambiente wird durch eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine effiziente Fußbodenheizung ergänzt, die auch an kalten Tagen für behagliche Wärme sorgt. Ein wassergeführter Kamin im Wohnbereich schafft eine angenehme Atmosphäre und kann als zusätzliche Wärmequelle genutzt werden.

Zu den technischen Highlights des Hauses gehören 3-fach verglaste Fenster, die mit elektrischen Rollläden ausgestattet sind, sowie eine umfassende Netzwerkverkabelung, die modernes Arbeiten und Wohnen erleichtert. Eine Blitzschutzanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit, während die Gira-Elektroinstallation mit integriertem Radio modernen Wohnkomfort bietet.

Außen bietet die Immobilie eine Doppelgarage mit zwei elektrischen Toren, die eine Durchfahrt in den Garten ermöglichen. Der Garten selbst ist pflegeleicht angelegt und mit einer Zisterne von 6,5 m<sup>3</sup> ausgestattet, die nachhaltig Regenwasser sammelt. Ein Starkstromanschluss in der Garage ergänzt die praktische Ausstattung. Für zusätzlichen Parkraum stehen vier weitere Stellplätze zur Verfügung.

Dieses Einfamilienhaus ist nicht nur ein durchdacht geplantes Zuhause, sondern bietet auch ein hohes Maß an Energieeffizienz und moderner Technologie. Es eignet sich ideal

für Familien, die Wert auf Qualität und gehobenes Wohnen legen. Potenzielle Käufer erhalten eine einzigartige Gelegenheit, eine Immobilie zu erwerben, die sowohl durch ihre Ausstattung als auch durch ihr Raumkonzept überzeugt. Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich und bietet die Gelegenheit, alle Vorteile dieser Immobilie persönlich zu erleben.

**CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach**

## Détails des commodités

- EFH mit ELW
- Ytong-Massivmauerwerk
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- wassergeführter Kamin
- 3 Bäder (1 Bad je Geschoss)
- Gäste-WC
- 3fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Netzwerkverkabelung
- Blitzschutzanlage
- Gira-Elektroausstattung mit Radio
- Zisterne, 6,5 m<sup>3</sup>
- Extraverteilung Garage mit Starkstromanschluß
- Doppelgarage mit 2 elektrischen Toren (vorne und hinten, zur Durchfahrt in den Garten)
- 4 Stellplätze
- zwei Einbauküchen

**CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach**

## Tout sur l'emplacement

Ahnbach ist der kleinste Limburger Ortsteil und für Pendler Richtung Rhein-Main-Gebiet ideal.

Ob Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Gesundheitszentrum, alles ist in wenigen Minuten 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.

**CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 32.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach**

## Contact

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

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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