

Limburg an der Lahn

# Limburg-Ahlbach. Charmante DHH ca. 1930. Sanierungsbedürftig.

CODE DU BIEN: 26189009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 119.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 268 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn**

- 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: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26189009	Prix d'achat	119.000 EUR
Surface habitable	ca. 100 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	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse
Année de construction	1900		
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn**

## Informations énergétiques

Chauffage	Électro	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	29.12.2035	Consommation d'énergie	353.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn**

## Une première impression

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen eine außergewöhnliche Möglichkeit, ein Gebäude mit Potenzial ganz nach Ihren Vorstellungen zu sanieren und zu gestalten. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 268 m<sup>2</sup> verfügt die Immobilie über eine ideale Größe für verschiedenste Nutzungskonzepte.

Errichtet wurde das Haus ca. 1900-1930. Entsprechend finden sich in verschiedenen Bereichen noch Bauteile aus dem ursprünglichen Baujahr, unter anderem Fenster sowie Innentüren. Die historische Bausubstanz prägt das Gesamtbild des Hauses und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Bitte beachten Sie, dass das Objekt stark sanierungsbedürftig ist. Es sind keine modernen Heizungsanlagen vorhanden, zudem steht aktuell kein Bad zur Verfügung. Die Immobilie verfügt derzeit über keine Heizung und es besteht dringender Sanierungsbedarf, insbesondere in den Bereichen Elektro- und Sanitärinstallationen, Heizungsanlage, Fenster sowie beim Dach. Diese Aspekte sollten bei einer etwaigen Modernisierung eingeplant werden und bieten Ihnen die Chance, eigene Vorstellungen und Bedürfnisse umfassend umzusetzen.

Hinsichtlich der Raumaufteilung ergeben sich durch die Anzahl und die Größe der vorhandenen Räume vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Grundstück präsentiert sich mit einer Größe von ca. 268 m<sup>2</sup> und lädt zu individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ein – von Gartenflächen über Sitzbereiche bis hin zu Spiel- oder Nutzflächen.

Die Immobilie befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen als Käufer die Gelegenheit bietet, das Haus den aktuellen energetischen und technischen Anforderungen anzupassen. Gerade für handwerklich versierte Käufer oder solche, die das Besondere suchen, eröffnet sich hier ein interessantes Projekt. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen können sowohl die historischen Bauteile bewahrt als auch moderne Standards integriert werden.

**CODE DU BIEN: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn**

## Détails des commodités

Einige Bauteile wie Fenster, Innentüren aus dem Baujahr.

Keine Heizung, kein Bad.

Es muss saniert werden, insbesondere Elektro-und Sanitärinstallationen, Heizung, Fenster, Dach.

**CODE DU BIEN: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn**

## Plus d'informations

**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 vorbehaltenlich 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: 26189009 - 65554 Limburg an der Lahn**

## 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)