



VON POLL  
REAL ESTATE

Limburg an der Lahn

# Limburg. Traumwohnung am Rosenhang.

CODE DU BIEN: 26189024



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PRIX DE LOYER: 1.070 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26189024 - 65549 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: 26189024 - 65549 Limburg an der Lahn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26189024</b>
Surface habitable	<b>ca. 90 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>Toit en pente</b>
Disponible à partir du	<b>01.10.2026</b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>2013</b>
Place de stationnement	<b>2 x surface libre</b>

Prix de loyer	<b>1.070 EUR</b>
Coûts supplémentaires	<b>325 EUR</b>
Type	<b>Rez de chaussée</b>
État de la propriété	<b>Excellent Etat</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26189024 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	37.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.09.2032	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 26189024 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26189024 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26189024 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26189024 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26189024 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26189024 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26189024 - 65549 Limburg an der Lahn**

## **Une première impression**

**Diese lichtdurchflutete Wohnung ist modern ausgestattet und gegliedert. Großzügiges Wohnen/Essen mit breiten Fensterfronten und einem traumhaften Balkon mit ca. 19 m<sup>2</sup> und unverbaubarem Domblick.**

**Ein Haupt-Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer für Gäste/Büro, modernes und wunderschönes Bad mit bodengleicher Dusche, zusätzliche Gäste-WC und eine Abstellmöglichkeit im Keller.**

**Die Fliesen sind hochwertig und zeitgemäß gewählt. Helles Eiche-Parkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie hochwertige Vliestapeten, zahlreiche Einbaulampen und helle Wandflächen bieten Ihnen eine tolle Wohnatmosphäre.**

**Das Hauptschlafzimmer ist klimatisiert und hat einen vorgelagerten Ankleidebereich mit zwei raumhohen Einbauschränken.**

**Zwei weitere Einbauschränke befinden sich im Bereich der Diele.**

**Zwei Stellplätze gehören zur Wohnung.**

**CODE DU BIEN: 26189024 - 65549 Limburg an der Lahn**

## **Détails des commodités**

- Aufzug
- Luft-Wasser-Wärmepumpe als Energieträger
- Offener Wohn- Essbereich mit Zugang zu einem großzügigen Balkon mit Blick über die Limburger Altstadt
- offene Küche mit Einbauküche
- 3 Zimmer
- Badezimmer: bodengleiche Dusche / Waschtisch mit Badschrank / WC
- Gäste-WC : Waschbecken mit Unterschrank / WC
- Diele mit Einbauschränken
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Ankleidebereich mit zwei raumhohen Einbauschränken
- Südbalkon
- hochwertiger Parkettboden und Fliesen
- Aufsitzstrahler und Wandleuchten
- Kellerraum
- Sat- Anschluss
- 2 Stellplätze

**CODE DU BIEN: 26189024 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Tout sur l'emplacement

Beste Innenstadtlage am beliebten Rosenhang. Sie können zu Fuß in die Altstadt bummeln. Freibad (ca. 3min.), Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder eine 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.

**CODE DU BIEN: 26189024 - 65549 Limburg an der Lahn**

## **Plus d'informations**

**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: 26189024 - 65549 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)**