

Limburg an der Lahn

Bildschöne Neubau - Luxusvilla in Limburg

???????? ??????????: 24189011



???? ??????: 2.590.000 EUR • ??????????: ca. 509 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 2.504 m²

??????? ???????: 24189011 - 65549 Limburg an der Lahn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24189011 - 65549 Limburg an der Lahn

?? ??? ??????

???????? ?????????	24189011	????? ??????	2.590.000 EUR
???????????	ca. 509 m²	?????	?????
????? ??????	???????????????	???????????	Käuferprovision
	?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	????????? ?? ??		MwSt.) des
	?????????		beurkundeten
?????????	8	?????????	Kaufpreises
????????????? ???	6	?????????	?????????
???????????		???????????????	
???????????	3	?????????????????????	ca. 115 m²
????? ??????????????	2020	???????	???????
????? ??????????????	8 x ??????????????	?????????	?????????????,
	????? ??????????????,		????????, ??????
	3 x ????????		?????????????????
			?????????, ??????????

??????? ??????????: 24189011 - 65549 Limburg an der Lahn

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	??????????? ??????????	???????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	UMWELTWAERME	??????? ??????? ???????????	42.00 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	21.01.2034	?????????? ????????????? ??????????	A
???? ???????????	??????		

???????? ?????: 24189011 - 65549 Limburg an der Lahn

?? ???????



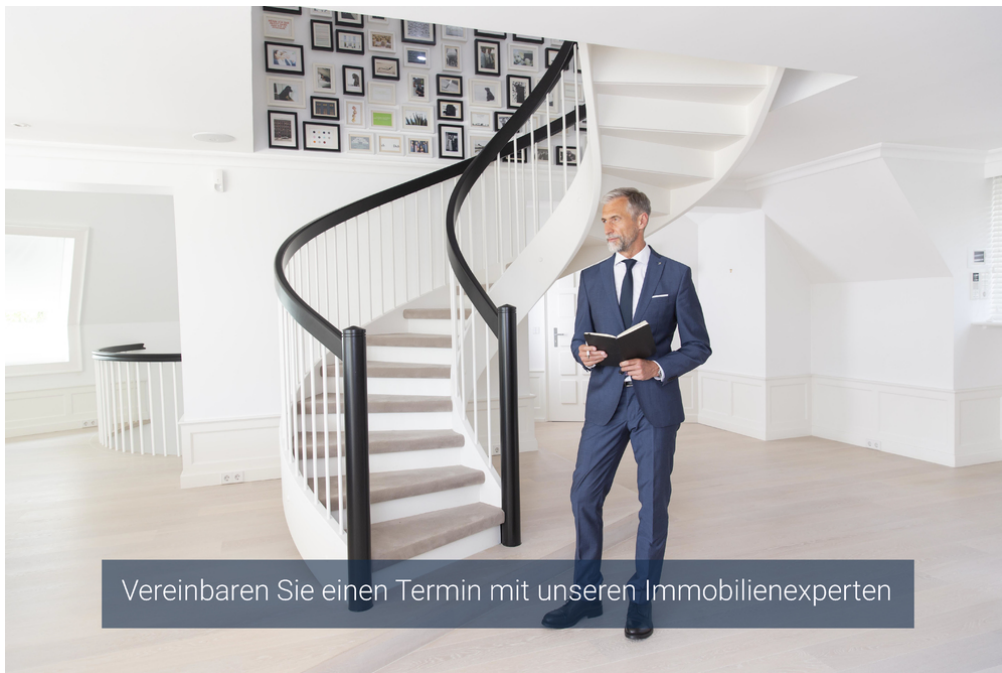
???????? ?????: 24189011 - 65549 Limburg an der Lahn

?? ???????



???????? ??: 24189011 - 65549 Limburg an der Lahn

?? ???????



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

??????? ?????????: 24189011 - 65549 Limburg an der Lahn

??? ?????? ???????????

Spektakulär, modern und elegant - das empfinden Sie beim Betreten dieser neuwertigen Luxusvilla der Spitzenklasse. Dieses bildschöne Anwesen mit seinem einzigartigen architektonischen Design wurde 2020 in Perfektion und außergewöhnlicher Architektur auf einem 2500 m² großen Grundstück erbaut. Die über 500 m² große Neubau Villa erstreckt sich über 2 Stockwerke und bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohngefühl und ein ganz besonderes Feeling. Modern und elegant eingerichtet, bietet Ihnen die Villa sowohl innen als auch außen ein unvergleichliches Zuhause. Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau und alles neu, energetisch sowie auch die Sicherheit, d.h. eine Alarmanlage mit Außenkameras, Sicherheitstür mit elektronischer Schließung/Öffnung, feinste Bodenbeläge, exquisit gestaltete Tageslichtbäder, hochwertigste Einbauten, technisch anspruchsvolles Smart Home Gira KNX System, dreifach verglaste Fenster, ein Kaminofen. Die Liste der Highlights setzt sich fort. Der Außenbereich des Hauses lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Der schöne moderne Garten und der beheizte Außenpool sorgen für ein echtes Urlaubs- und Wellness - Erlebnis. Nachts, schön beleuchtet, entsteht noch einmal ganz neues Ambiente. Durch die automatische Bewässerung und den fachmännisch installierten Mähroboter wird die Gartenarbeit zu einem Kinderspiel. Lassen Sie sich vor Ort in den Bann dieser Traumimmobilie ziehen und besichtigen Sie mit uns diesen Wohnraum.

??????? ???????: 24189011 - 65549 Limburg an der Lahn

?????????????? ??? ????????

- Massivbauweise
- alle, auch die obersten Geschossdecken aus Beton
- Massivholzdielenböden
- Hybrid-Heizung Wärmepumpe / Brennwertgastherme
- Photovoltaikanlage
- KNX-Verkabelung
- Gaskaminofen
- hochwertige Einbauküche mit amerikanischen Kühlschrank
- zusätzlicher Getränkekühlschrank
- Einbauschränke in Bädern von Voglauer
- Elternbad mit Wellness-Badewanne für zwei Personen, Regendusche
- Kinderbad mit Badewanne und Dusche
- Gästeappartement mit Duschbad
- großer beheizter Außen-Pool
- großzügige Terrassen und Dachterrassen
- 2 Garagen für bis zu 4 Pkw und jeweiligen Zugängen ins Haus
- mindestens 6 Außenstellplätze

??????? ?????????: 24189011 - 65549 Limburg an der Lahn

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage und bietet einen idealen Rückzugsort für Familien oder Paare, die ein modernes und luxuriöses Zuhause suchen. 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.

??????? ?????????: 24189011 - 65549 Limburg an der Lahn

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 42.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24189011 - 65549 Limburg an der Lahn

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Lars Luscher

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com