

Limburg an der Lahn / Ahlbach

# Limburg. Top-ausgestattetes modernes EFH mit Einliegerwohnung.

????????? ??????????: 25189040



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

???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 257,49 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 559 m<sup>2</sup>

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

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

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

?? ??? ??????

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????   | 25189040                  |
| ???????????          | ca. 257,49 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????         | ????????????? ?????       |
| ?????????            | 6                         |
| ????????????? ???    | 4                         |
| ???????????          |                           |
| ???????????          | 3                         |
| ????? ?????????????  | 2018                      |
| ?????? ????????????? | 4 x ????????????          |
|                      | ?????? ??????????????,    |
|                      | 2 x ????????              |

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| ????? ???????            | 799.000 EUR           |
| ??????                   | ?????????????         |
|                          | ?????????????????     |
| ?????????????            | Käuferprovision       |
|                          | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                          | MwSt.) des            |
|                          | beurkundeten          |
|                          | Kaufpreises           |
| ?????????                | ????????              |
| ??????????????           |                       |
| ???????????????????????? | ca. 58 m <sup>2</sup> |
| ??????                   |                       |
| ????????                 | ?????????, WC         |
|                          | ?????????????, ?????, |
|                          | ?????????????????     |
|                          | ?????????             |

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

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

|                                            |                                    |                                                                 |               |
|--------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                   | ?????????????<br>??????????        | ?????????????????<br>??????????                                 | BEDARF        |
| ???? ???? ?????                            | ?????? ??????????<br>????? / ????? | ?????? ??????<br>??????????                                     | 32.60 kWh/m²a |
| ????????????<br>?????????????<br>?????? ?? | 23.06.2035                         | ?????????<br>????????????<br>?????????                          | A             |
| ???? ???? ?????                            | ?????? ??????????<br>????? / ????? | ???? ???? ??????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 2018          |

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

?? ?????????



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

?? ???????



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

?? ?????????



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

?? ????????



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

?? ?????????



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

?? ???????



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

?? ????????



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

?? ????????



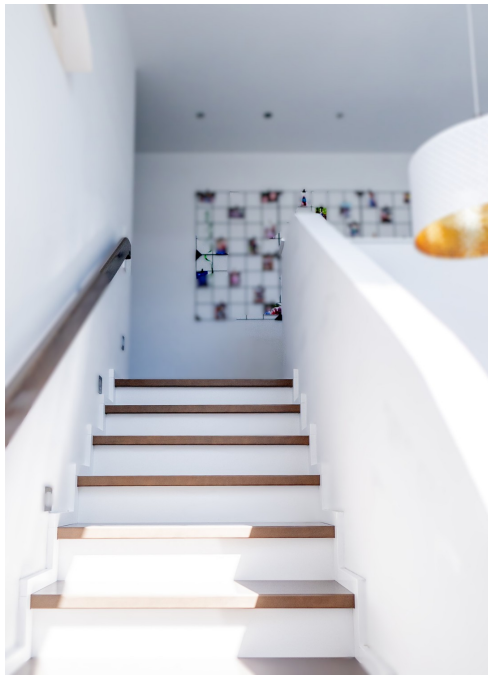
???????? ??????????: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ???????



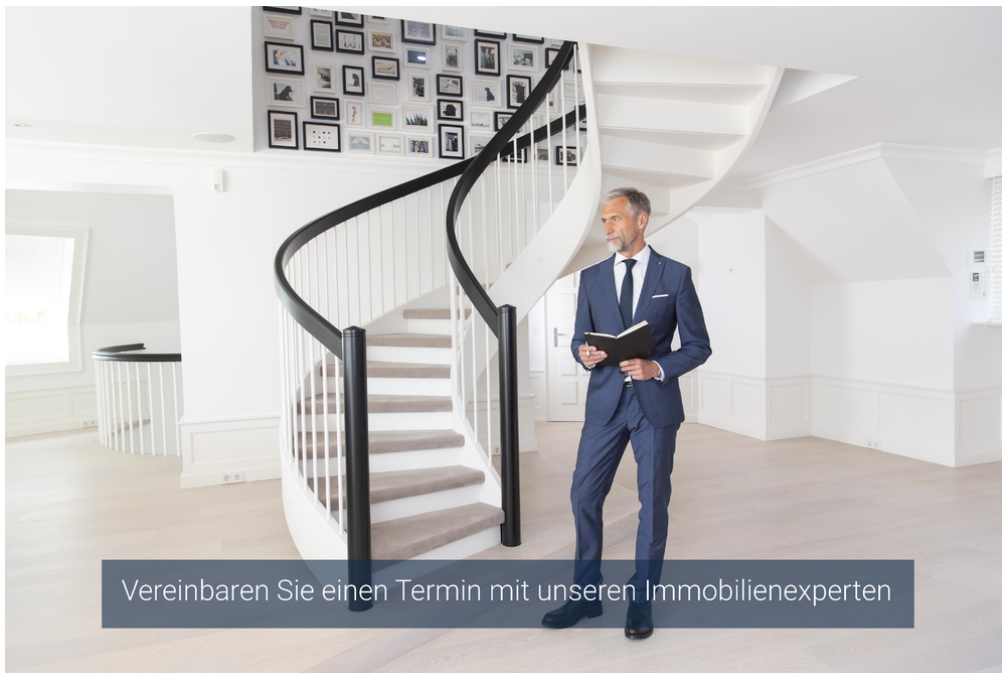
???????? ?????????: 25189040 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

?? ?????????



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

?? ????????



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten



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

## ??? ?????? ?????????

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.

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

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

- 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

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

## ??? ??? ??? ???????????

Ahlbach 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.

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

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

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 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.

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

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

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

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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