

Weilburg

## Álomszerű élet egy gyönyörű városi villában, Weilburg csendes részén.

VP azonosító: 251890442

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 290 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.600 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 251890442  |
| Hasznos lakótér       | ca. 290 m² |
| Szobák                | 11         |
| Hálósobák             | 4          |
| Fürdoszobák           | 3          |
| Építés éve            | 1904       |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | Érdeklődésre                                                              |
| Ház                      | Villa                                                                     |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2021                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 150 m²                                                                |
| Bérelhető terület        | ca. 290 m²                                                                |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## Áttekintés: Energia adatok

|                 |                            |                    |                                      |
|-----------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Futési rendszer | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány | A rendelkezések szerint nem kötelező |
| Energiaforrás   | Gáz                        |                    |                                      |

VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## Az ingatlan



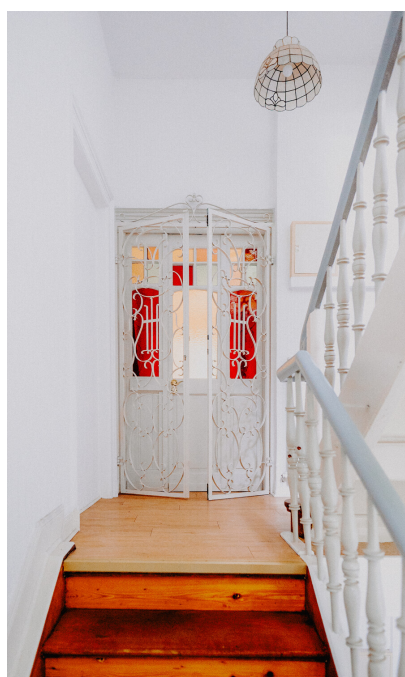
VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## Az ingatlan



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## Az ingatlan



**Lassen Sie jetzt Ihre Immobilie durch qualifizierte Sachverständige bewerten.**

VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## Az első benyomás

Egy egyedi és stílusos villa a Lahn folyó partján, 1904-ből származik. Nagy gonddal és részletekre való odafigyeléssel épült, legszembevetőbb jellemzői az óvárosra néző kétszintes, kiugró ablakos torony és az elegáns fa homlokzat. A folyóparti tájba való integrálódása és messziről lenyugó megjelenése a "Kis vár a folyón" becenevet kapta. A tulajdonosok gondosan felújították és modernizálták az ingatlant, így ma egy olyan villában élvezheti a vendégeket, amelynek számos eredeti építészeti eleme megmaradt, és modern felszereltséggel van felszerelve. Ez a kivételes ingatlan jelenleg három apartmanból áll, amelyek biztonságos és stabil befektetési lehetőséget kínálnak a folyamatos bérleti jövedelem révén. A jól karbantartott és jól megtervezett apartmanok ideálisak azoknak a befektetőknek, akik értékelik a zökkenőmentesen és gondtalanul működő ingatlant. Alternatív megoldásként a tágas elrendezés tökéletessé teszi egy család számára (iskola és óvoda a közelben található), vagy azoknak, akik otthoni irodára vágnak. Ha értékeli a klasszikus villák pótolhatatlan varázsát, itt otthon fogja érezni magát. Egy egyedülálló ingatlan csendes, kiváló helyen, számos felhasználási lehetőséget kínálva, nagyon jó állapotban.

VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## Részletes felszereltség

- Denkmalgeschützte Doppelverglasung an den Fenstern eingebaut
- Neue Gastherme pro Etage
- renovierte Böden
- 3 Bäder/GWC
- renoviertes Treppenhaus
- 3 Einbauküchen
- Kellerbar
- Waschküche mit getrennten Anschlüssen
- Terrasse, Balkon, 2 Gartenstücke
- Überdachter Außenbereich
- 3 Garagen



**VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg**

## Minden a helyszínról

Die Villa ist ein Einzelkulturdenkmal und gehört zur denkmalgeschützten Gesamtanlage am Lahnufer.

Sie befindet sich in zentraler Lage der Kernstadt Weilburg, sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Gesundheitszentrum, alles ist in wenigen Minuten zu erreichen. Schulen und Kindergarten sind in unmittelbarer Umgebung, zu erwähnen ist die gute Verkehrsanbindung und der öffentliche Nahverkehr..

Weilburg ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und eine ehemalige Residenzstadt im Landkreis Limburg-Weilburg des Landes Hessen. Die zwischen Westerwald und Taunus liegende Stadt ist mit rund 13.000 Einwohnern nach Limburg an der Lahn und Bad Camberg die drittgrößte Stadt des Landkreises.

Weilburg bietet vielfältige Sport- und Erholungsmöglichkeiten, Bootstouren auf der Lahn, Wanderungen durch das Lahntal, Nutzen des Hallenbads oder Engagieren in den zahlreichen Sportvereinen - für jeden Geschmack findet sich etwas.

Auch kulturell hat Weilburg viel zu bieten, insbesondere die Schlosskonzerte sind überregional sehr bekannt und gut besucht.

Im innerörtlichen Verkehr sorgt der gut ausgebaute Mittlere Ring für eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile. Darüber hinaus gewährleistet eine mannigfaltige Anzahl an Buslinien eine gute Bedienung der Stadt und des Umlandes mit dem öffentlichen Personennahverkehr. Die direkte Anbindung an die B49 und A3 runden die tolle Erreichbarkeit ab.

VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## További információ / adatok

**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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

VP azonosító: 251890442 - 35781 Weilburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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