

Weilburg

## Vivere da sogno in una splendida villa cittadina in posizione tranquilla a Weilburg.

Codice oggetto: 251890442

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 290 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.600 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 251890442  |
| Superficie netta    | ca. 290 m² |
| Vani                | 11         |
| Camere da letto     | 4          |
| Bagni               | 3          |
| Anno di costruzione | 1904       |
| Garage/Posto auto   | 3 x Garage |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | Su richiesta                                                                    |
| Casa                               | Villa                                                                           |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                            |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                                   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda                   | ca. 150 m²                                                                      |
| Superficie affittabile             | ca. 290 m²                                                                      |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## Dati energetici

|                            |                        |                           |                      |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas                    |                           |                      |

Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## La proprietà



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

Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## Una prima impressione

Una villa unica ed elegante sulle rive del fiume Lahn, risalente al 1904. Costruita con grande cura e attenzione ai dettagli, le sue caratteristiche più sorprendenti sono la torretta a due piani con finestre a bovindo rivolta verso il centro storico e l'elegante facciata in legno. La sua integrazione nel paesaggio fluviale e la sua imponente presenza da lontano le hanno fatto guadagnare il soprannome di "Piccolo Castello sul Fiume". I proprietari hanno ristrutturato e modernizzato con cura la casa, così oggi potete godere di una villa con molti materiali da costruzione storici conservati e comfort moderni. Questa eccezionale proprietà comprende attualmente tre appartamenti, offrendo un'opportunità di investimento sicura e stabile grazie a un reddito da locazione costante. Gli appartamenti ben tenuti e ben progettati sono ideali per gli investitori che apprezzano una proprietà che funziona senza intoppi e senza preoccupazioni. In alternativa, la sua disposizione spaziosa lo rende perfetto per una famiglia (scuola e asilo sono nelle vicinanze) o per chi ha bisogno di un ufficio a casa. Se apprezzate il fascino insostituibile delle ville d'epoca, vi sentirete come a casa. Una proprietà unica in una posizione tranquilla e privilegiata, che offre numerose possibilità di utilizzo ed è in ottime condizioni.

Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 251890442 - 35781 Weilburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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