

Weilburg

# Weilburg. Doppelhaushälfte mit 2 zusätzlichen App. Nähe Gymnasium.

*Codice oggetto: 26189016*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 398 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26189016 - 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: 26189016 - 35781 Weilburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26189016
Superficie netta	ca. 157 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1928
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 71 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26189016 - 35781 Weilburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>200.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>30.07.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1928</b>

Codice oggetto: 26189016 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26189016 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26189016 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26189016 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26189016 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26189016 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26189016 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26189016 - 35781 Weilburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26189016 - 35781 Weilburg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26189016 - 35781 Weilburg**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1928 errichtet, präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von etwa 398 m<sup>2</sup> und verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup>. Es bietet insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, was ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnkonzepte schafft.

Im Jahr 2000 erfolgte eine umfassende Erneuerung und Sanierung des Objekts. Dabei wurden grundlegende Modernisierungen vorgenommen, sodass sich das Haus heute in einem zeitgemäßen Zustand befindet. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und überzeugt durch zahlreiche Details, die das Wohnen angenehm gestalten.

Das Massivmauerwerk des Hauses sorgt für Langlebigkeit und Stabilität. Das Dach des Haupthauses ist mit Naturschiefer eingedeckt, was nicht nur architektonisch ansprechend ist, sondern dem Gebäude auch einen langfristigen Schutz bietet. Zudem sind teilweise Dielenböden vorhanden, die den individuellen Charakter des Hauses unterstreichen und eine angenehme Atmosphäre schaffen. Die 2-fach verglasten Holzfenster lassen viel Tageslicht herein und tragen zur Energieeffizienz bei.

Für angenehme Wärme sorgt eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2007, die zuverlässig und effizient arbeitet. Die großzügige Terrasse am Haupthaus eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung im Freien und kann nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden. Sie eignet sich hervorragend für entspannte Stunden oder gesellige Zusammenkünfte im Außenbereich.

Ein besonderes Highlight stellen die zwei Microappartements mit jeweils eigenem Duschbad dar. Diese Einheiten bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Gäste, Familienmitglieder oder zur separaten Verwendung. Zusätzlichen Komfort bietet die Garage mit elektrischem Tor, wodurch Sie Stellflächen für Fahrzeuge bequem nutzen können und von einem erhöhten Sicherheitsaspekt profitieren.

Die drei vorhandenen Badezimmer unterstreichen die Funktionalität und erleichtern den Alltag, besonders bei Haushalten mit mehreren Personen. Die Anzahl der Schlafzimmer lässt verschiedene Raumnutzungskonzepte zu und bietet ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für alle Bewohner. Die Raumaufteilung und genaue Anordnung der Zimmer bietet Spielraum für individuelle Einrichtungsideen.

Diese Immobilie vereint klassische Bauweise mit fortlaufenden Modernisierungen und

**zeitgemäßer Ausstattung. Das gepflegte Erscheinungsbild sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Einfamilienhaus besonders interessant.**

**Falls Sie an einem zentralen Standort mit guter Gebäudesubstanz und flexiblen Wohnmöglichkeiten interessiert sind, bietet diese Immobilie mit ihrer Gesamtfläche, den separaten Appartements und ihren Ausstattungsmerkmalen ein überzeugendes Angebot. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen und Möglichkeiten, die dieses Haus für Sie bereithält. Vereinbaren Sie jetzt einen Termin und lernen Sie dieses Wohnhaus näher kennen.**

**Codice oggetto: 26189016 - 35781 Weilburg**

## **Dettagli dei servizi**

**ca. 2000 umfassende Erneuerung, Sanierung**

- **Massivmauerwerk**
- **Dacheindeckung Haupthaus Naturschiefer**
- **teilweise Dielenböden**
- **2fach verglaste Holzfenster**
- **Gaszentralheizung von 2007**
- **sehr großzügige Terrasse Haupthaus**
- **2 Microappartements mit Duscbädern**
- **Garage mit elektrischem Tor**

**Codice oggetto: 26189016 - 35781 Weilburg**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Haus liegt in einer zentralen, ruhigen Wohnlage von Weilburg.**

**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.**

**Die Stadt 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: 26189016 - 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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26189016 - 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)**