

Limburg an der Lahn

# Limburg-Ahlbach. Traumhafte ruhige Wohnlage für Familien.

*Número da propriedade: 26189010*



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

**PREÇO DE COMPRA: 259.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 562 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

## Numa vista geral

Número da propriedade	26189010	Preço de compra	259.000 EUR
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	WC de hóspedes, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1964		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	458.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.12.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964

Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn

## O imóvel



**Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn**

## Uma primeira impressão

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 bietet Ihnen auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von rund 562 m<sup>2</sup> die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnwünsche zu verwirklichen. Mit insgesamt sechs Zimmern, vier Schlafzimmern, einem Badezimmer im Erdgeschoss sowie zusätzlichen Sanitärbereichen ist das Haus besonders flexibel nutzbar und bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Anforderungen.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Ausstattungsdetails wie Mosaikparkett unterstreichen den Charakter des Hauses und bieten potenziellen Käufern eine angenehme Grundlage zur individuellen Gestaltung. Im Erdgeschoss wurde das Badezimmer bereits vor ca. fünf Jahren modernisiert und entspricht somit einem zeitgemäßen Standard. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein weiteres WC im Obergeschoss sowie eine zusätzliche Dusche und ein WC im Kellergeschoss. Die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 1983 und ist das Herzstück der Wärmeversorgung des Hauses. Die Fenster wurden im Jahr 2002 erneuert und tragen so zu einer verbesserten Energieeffizienz bei.

Zu den weiteren Merkmalen zählen zwei Balkone, die Ihnen zusätzliche Außenbereiche zur Verfügung stellen. Ob zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Außenstellplatz bereit, darüber hinaus befindet sich eine Garage direkt im Haus, was Ihnen unmittelbaren Zugang und zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Ausstattungsqualität ist als einfach einzustufen, sodass Sie die Chance haben, das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und anzupassen. Der noch bestehende Renovierungsbedarf ermöglicht es Ihnen, eigene Wohnideen umzusetzen und sowohl die Innen- als auch Außenbereiche ganz nach Ihren Vorstellungen neu zu gestalten.

Mit insgesamt vier Schlafzimmern eignet sich dieses Einfamilienhaus sowohl für Familien als auch für Paare, die ein großzügiges Raumangebot schätzen. Dank der vorhandenen Zimmerstruktur können unterschiedliche Anforderungen wie Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyräume realisiert werden. Das Platzangebot schafft viel Flexibilität für die Gestaltung des Alltagslebens.

Die Lage des Hauses bietet alle Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen und die Grundstücksgröße sorgt für ausreichend Freiraum außerhalb des Gebäudes. Die Bedingungen sind gegeben, um ein persönliches Lebensumfeld nach modernen Ansprüchen zu gestalten. Das Angebot richtet sich insbesondere an Käufer, die Wert darauf legen, ihren Wohnraum individuell und nach eigenen Vorstellungen zu entwickeln.

**Eine Besichtigung verschafft Ihnen einen umfassenden Eindruck von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet. Lassen Sie sich vor Ort inspirieren und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie im Rahmen einer persönlichen Begehung. Wir stehen Ihnen gerne für Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.**

**Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn**

## **Detalhes do equipamento**

- Fenster aus 2002
- Bad EG vor ca. 5 Jahre modernisiert
- weiteres WC im OG
- zusätzliche Dusche und WC im KG
- Gaszentralheizung aus 1983
- Mosaikparkett
- Garage im Haus
- 2 Balkone

**Es besteht Renovierungsbedarf.**

**Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn**

## **Tudo sobre a localização**

**Limburg an der Lahn besticht als charmante Mittelstadt mit rund 36.000 Einwohnern, die durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur und eine angenehme kulturelle Vielfalt überzeugt. Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität, die Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld für ein erfülltes Leben garantiert. Die verkehrstechnische Anbindung ist komfortabel, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar sind.**

**Die unmittelbare Umgebung präsentiert sich als wahres Paradies für Familien, die Wert auf eine kinderfreundliche und sichere Nachbarschaft legen. Zahlreiche Spielplätze und weitläufige Parks laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein – der nächste Spielplatz ist bereits in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar, während ein idyllischer Park nur drei Gehminuten entfernt liegt. Sportbegeisterte Familien finden in unmittelbarer Nähe attraktive Angebote, darunter der renommierte TuS Ahlbach, der in fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet.**

**Bildungseinrichtungen von höchster Qualität sind nur wenige Gehminuten entfernt: Die katholische Kindertagesstätte St. Bartholomäus liegt in nur drei Minuten Fußweg, ebenso wie die Grundschule Ahlbach, die eine vertrauensvolle und fördernde Lernumgebung für die Jüngsten garantiert. Darüber hinaus sind weiterführende Schulen und zusätzliche Kindergärten in einem angenehmen Radius erreichbar, was den Bildungsweg der Kinder optimal unterstützt. Die Nähe zu medizinischen Versorgungszentren und Apotheken sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit und Gesundheit für die ganze Familie.**

**Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26189010 - 65554 Limburg an der Lahn**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Lars Luscher**

---

**Grabenstraße 46, 65549 Limburg**

**Tel.: +49 6431 - 288 14-0**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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