

Limburg an der Lahn

# Traumwohnung in Limburg mit Lahn - und Domblick

*Número da propriedade: 26189022*



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

**PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR • ÁREA: ca. 155 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26189022 - 65549 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: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## Numa vista geral

Número da propriedade	26189022	Preço de compra	599.000 EUR
Área	ca. 155 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2019
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1998	Móveis	Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	177.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.04.2031	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## O imóvel



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn

## O imóvel



**Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Uma primeira impressão

**Einzigartig entfaltet diese Maisonette-Wohnung ein seltenes Ambiente: ruhig, hell, kultiviert und mit einer Dachterrasse, die den Blick weit über die Stadt trägt.**

**Domblick und der Blick auf die Lahn verbinden sich hier zu einer Kulisse, die den Alltag auf angenehme Weise verlangsamt. Die Wohnung liegt in einem sehr gepflegtem Haus, wurde 2019 modernisiert und präsentiert sich heute in neuwertigem Zustand. Drei Zimmer verteilen sich über zwei Ebenen, begleitet von gehobener Ausstattung, Zentralheizung und einer Atmosphäre, die klassisches Wohngefühl mit zeitgemäßer Leichtigkeit verbindet.**

**Der Wohnbereich empfängt mit Parkettböden, überhohen Räumen und einer spürbaren Großzügigkeit. Warme Holztöne, helle Fensterflächen und sanfte Wandfarben geben dem Raum eine ruhige, beinahe salonartige Stimmung. Der Kamin setzt einen natürlichen Mittelpunkt, nicht laut, sondern selbstverständlich, als gehöre er schon immer hierher. Stil-Zimmertüren, Klappäden und Shutter unterstreichen den gepflegten Charakter der Wohnung; sie bringen Kontur, Rhythmus und eine feine handwerkliche Note in den Alltag. Die Einbauküche fügt sich unaufdringlich ein und hält den Wohnraum frei für das, was ihn auszeichnet: Licht, Weite und den Blick nach draußen.**

**Die obere Ebene öffnet sich als Galerie und gibt der Maisonette ihren besonderen Takt. Unter den Dachschrägen entsteht ein heller Bereich mit weitem Atem, in dem Arbeiten, Lesen und Rückzug ganz selbstverständlich nebeneinander Platz finden. Die großen Wandflächen, das durchgehende Parkett und die sichtbare Verbindung zur unteren Ebene lassen die Galerie offen und zugleich geborgen wirken. Einbauschränke sorgen dafür, dass die Räume ihre Leichtigkeit behalten und Stauraum nicht in den Vordergrund tritt.**

**Das Bad zeigt sich zeitgemäß und komfortabel, mit bodengleicher Dusche und eigener Sauna. Dunkle Bodenfliesen, klare Sanitäröbekte und helle Wandflächen geben dem Bad eine reduzierte, gepflegte Anmutung.**

**Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum, und der Anwohnerparkausweis erleichtert das Parken im Umfeld. Den letzten, eindrucksvollen Akzent setzt die Dachterrasse: ein Platz für den ersten Kaffee, einen stillen Abend und den weiten Panoramablick über Dom, Schloß und Lahn. Hier bleibt die Stadt präsent, aber sie rückt gerade weit genug in die Ferne.**

**Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn**

## **Detalhes do equipamento**

- **Einbauküche**
- **Parkettböden**
- **Stil-Zimmertüren**
- **Kamin**
- **Einbauschränke**
- **Bad mit bodengleicher Dusche und Sauna**
- **Dachterrasse mit einzigartigem Panoramablick**
- **Klappläden und Shutter**
- **Kellerraum**
- **Anwohnerparkausweis**

**Número da propriedade: 26189022 - 65549 Limburg an der Lahn**

## **Tudo sobre a localização**

Limburg an der Lahn besticht als ein Ort von zeitloser Eleganz und solider Wertbeständigkeit, eingebettet in eine Region mit hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter Lebensqualität. Die Stadt verbindet auf einzigartige Weise kleinstädtischen Charme mit urbaner Anbindung: Der ICE-Bahnhof ermöglicht schnelle Verbindungen in die Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Rhein-Ruhr, während die Nähe zum internationalen Flughafen Frankfurt eine exklusive Mobilität garantiert. Die stabile Nachfrage am Immobilienmarkt, getragen von einer wohlhabenden und gebildeten Bevölkerung, schafft ein Umfeld, das Prestige und Sicherheit gleichermaßen verkörpert. Hier trifft Tradition auf modernen Komfort – ein idealer Lebensmittelpunkt für anspruchsvolle Lebensentwürfe. Im Herzen der Stadt entfaltet sich ein lebendiges und zugleich zurückhaltend luxuriöses Ambiente, das von einer exquisiten Auswahl an gastronomischen Highlights geprägt ist. Nur wenige Schritte entfernt laden renommierte Restaurants zu kulinarischen Genüssen ein, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Feine Cafés und elegante Bars bieten den perfekten Rahmen für entspannte Stunden in exklusivem Ambiente. Diese Vielfalt an erstklassigen Genussorten unterstreicht das kultivierte Lebensgefühl, das hier gepflegt wird. Für die kulturelle und persönliche Entfaltung stehen vielfältige Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe bereit: Von sportlichen Aktivitäten beim Limburger Club für Wassersport bis hin zu erholsamen Spaziergängen in den idyllischen Parks wie dem Mariengarten – die Balance zwischen Aktivität und Ruhe ist meisterhaft gelungen. Die hervorragende medizinische Versorgung mit spezialisierten Fachärzten und Kliniken, darunter die renommierte Augenklinik Limburg, gewährleistet ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit. Einkaufsmöglichkeiten für den gehobenen Bedarf sind ebenfalls bequem erreichbar und runden das exklusive Wohnumfeld ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen (3 Minuten Fußweg) und den Bahnhof Limburg (11 Minuten Fußweg) hervorragend gewährleistet, was eine komfortable Erreichbarkeit aller Annehmlichkeiten sicherstellt. Für anspruchsvolle Genießer und Kenner ist Limburg an der Lahn ein Refugium, das mit seiner harmonischen Verbindung aus Prestige, Kultur und Lebensqualität eine unvergleichliche Adresse bietet. Hier findet sich ein Lebensraum, der höchsten Ansprüchen an Exklusivität und stilvollem Wohnen in jeder Hinsicht gerecht wird.

**Número da propriedade: 26189022 - 65549 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: 26189022 - 65549 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)**