Limburg an der Lahn

Limburg-Altstadt. Traumhafte Anlage mit vier kleinen Einheiten. Ideal für Appartements.

??????? ????????: 25189051

???? ??????: 529.000 EUR • ?????????: ca. 134 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 67 m²

??????? ????????: 25189051 - 65549 Limburg an der Lahn

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25189051 - 65549 Limburg an der Lahn

?? ??? ?????

??????? ????????	25189051
?????????	ca. 134 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	3
????????	3
???? ??????????	1500

???? ??????	529.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
???????????????? ?????	ca. 51 m²

??????? ????????: 25189051 - 65549 Limburg an der Lahn

?????????? ????????

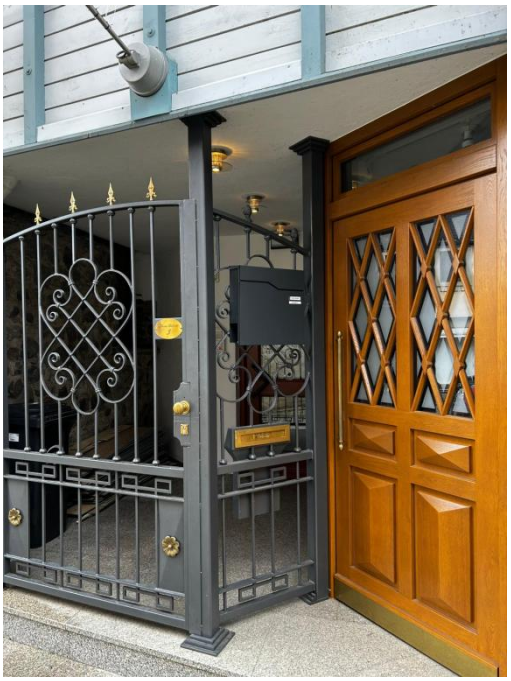
????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 25189051 - 65549 Limburg an der Lahn

?? ???????

??????? ????????: 25189051 - 65549 Limburg an der Lahn

?? ???????



??????? ????????: 25189051 - 65549 Limburg an der Lahn

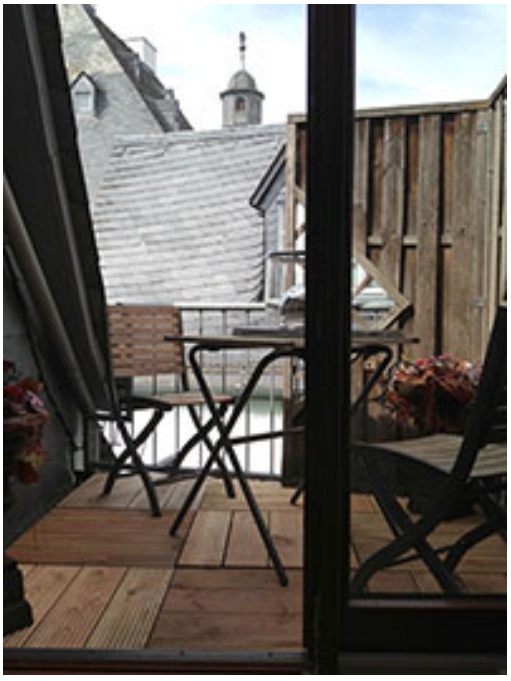
?? ???????

??????? ????????: 25189051 - 65549 Limburg an der Lahn

?? ???????

??????? ????????: 25189051 - 65549 Limburg an der Lahn

?? ???????



??????? ????????: 25189051 - 65549 Limburg an der Lahn

??? ????? ????????

Mitten in der historischen Altstadt versprüht diese Immobilie nicht nur diesen einmaligen Charme alter Bausubstanz, sondern ist durch seine Aufteilung eine ebenso unkomplizierte wie interessante Anlageimmobilie.

Interessanterweise ist hier nicht alles "alt", im Rahmen der Kernsanierung 1997 wurde der linke Teil des Ensembles neu errichtet. So liebevoll und harmonisch, das er sich nahtlos in die Bausubstanz einfügt.

Dieser Eindruck setzt sich im Inneren fort, es wurde und wird viel Aufmerksamkeit und Mühe auf eine ansprechende Atmosphäre gelegt.

Das Anwesen gliedert sich in vier Einheiten.

Im Erdgeschoss ist derzeit ein Büro angesiedelt.

In den oberen Geschossen befinden sich drei kleine Wohnungen, die sowohl als Kurzzeitmiete, Ferienwohnung oder Langzeitmiete bewirtschaftet werden (können).

Eine sehr gute Struktur - überschaubar und kalkulierbar, weil das Risiko eines Leerstands sich auf vier Einheiten verteilt und deren Größen eine rasche Neuvermietung zulässt.

??????? ????????: 25189051 - 65549 Limburg an der Lahn

????????????? ??? ???????

1997 Kernsanierung und Neubau des linken Gebäudeteils
2023 Klimaanlagen als Luft-Luft-Wärmepumpen
2023 neues Tor und Eingangstür zum Laden,
3 neue schallgedämmte Wohnungseingangstüren
Gasverbrauch 2023 20.920 kWh
Gasverbrauch 2024 21.219 kWh

??????? ????????: 25189051 - 65549 Limburg an der Lahn

??? ??? ??? ?????????

Die perfekte Lage in der wunderschönen Limburger Altstadt, mit kurzen Wegen zu Cafés, Lädchen oder zum Bummeln in der Stadt.

Das hessische Limburg liegt romantisch an der Lahn und bietet Bewohnern und Besuchern gleichermaßen ein facettenreiches Angebot. Mit dem angrenzenden Taunus und dem Westerwald verfügt die Stadt über zwei beliebte Wander- und Ausflugsgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Stadt selbst zeichnet sich durch ihr historisches Flair aus und bietet moderne Wohnbedingungen sowie abwechslungsreiche Kultur-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Altstadt wird von gut erhaltener Fachwerkarchitektur bestimmt und Sehenswürdigkeiten wie der spätromanische St. Georg-Dom, der sich eindrucksvoll über der Stadt erhebt, eine gastronomische Vielfalt sowie Museen runden das harmonische Stadtbild ab. Sämtliche Bildungseinrichtungen sind vorhanden sowie ein über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes Krankenhaus mit der Spezialisierung auf den Bereich Orthopädie. Außerdem ist Limburg durch seine exzellente Verkehrsanbindung ein wichtiger Standort in der Wirtschaftsregion Mittelhessen.

Der bekannte ICE-Bahnhof ermöglicht eine rasche Anbindung Richtung Köln bzw. Frankfurt. Darüber hinaus befindet sich auch die A3 in unmittelbarer Nähe, sodass Limburg, ergänzt durch Regionalbahnhöfe und Bundesstraße ein rundum attraktiver Standort für Unternehmen sowie charmanter Wohnort ist.

??????? ????????: 25189051 - 65549 Limburg an der Lahn

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25189051 - 65549 Limburg an der Lahn

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Lars Luscher

Grabenstraße 46, 65549 Limburg
Tel.: +49 6431 - 288 14-0
E-Mail: limburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com