Limburg an der Lahn

# Bestlage von Limburg mit Domblick und fußläufiger Entfernung in die Altstadt

***CODICE OGGETTO: 24189045***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 629.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 185 $m^2$ • **VANI:** 7.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 576 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**


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

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24189045 |
| Superficie netta | ca. 185 m² |
| Tipologia tetto | a una sola falda |
| Vani | 7.5 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1976 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 629.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2019 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 42 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | Sistema di riscaldamento a un piano |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.04.2034 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 248.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | H |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1976 |

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# Una prima impressione

Das wunderschöne Wohnhaus liegt in der perfekten Lage von Limburg und bietet mit ca. 185 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 576 m² genügend Platz für eine Familie oder zwei Haushalte. Das Haus, Baujahr 1976, wurde 2019 letztmalig modernisiert und präsentiert sich mit einer gepflegten und soliden Basis. Die Immobilie verfügt über insgesamt 7,5 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Drei Balkone/Terrassen bieten die Möglichkeit, im Freien zu entspannen. Die Etagenheizung wird von zwei Gasthermen betrieben, wovon die Heizung im unteren Bereich aus dem Jahr 2019 stammt. Die Fenster wurden 2009 erneuert, das Dach im Jahr 2002 modernisiert. Die Wohnfläche ist auf zwei separate Wohnungen aufgeteilt, so dass eine Nutzung als Zweifamilienhaus möglich ist. Der herrliche Garten wurde 2019 neu gestaltet und lädt zum Verweilen im Freien ein. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und -möbel. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen ein Kaminofen mit Edelstahlaußenkamin, Mosaikparkett sowie eine moderne Heizungsanlage (2019) im unteren Bereich. Die obere Heizungseinheit ist aus 2002. Insgesamt präsentiert sich das Wohnhaus als solide Immobilie mit Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung. Die großzügige Aufteilung der Räume und die schöne Außenanlage machen das Haus zu einem attraktiven Angebot für Familien oder Investoren, die auf der Suche nach einer vielseitig nutzbaren Immobilie in bester Lage sind.

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# Dettagli dei servizi

- grundsolide Basis
- Dach 2002 modernisiert
- Fenster 2009
- Fassade fungizid grundiert und mit Thermosan-Farbe gestrichen
- Innenisolierung
- 2 separate Gasthermen, unten aus 2019, oben von 2002
- Kaminofen mit Edelstahlaußenkamin
- Mosaikparkett
- Wohnung oben mit überhohen Decken
- Garten 2019 neu gestaltet
- 3 Zisternen mit zusammen 2.500 l Kapazität
- Gartenhaus

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# Tutto sulla posizione

Der Rosenhang garantiert Ihnen eine hohe Lage- und Wohnqualität. Neben der adäquaten Nachbarschaft steht diese Lage für entsprechende Ruhe und ist doch citynah. Darüber hinaus haben Sie eine schnelle Anbindung zur Autobahn und dem ICE Bahnhof. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Altstadt. Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar und Sie haben sehr kurze Wege zu Bus, Bahn und Autobahn. Oder einfach mal raus in die Natur? Ob Spazierengehen, Fahrradfahren oder an warmen Tagen ins kühlende Schwimmbad flüchten – alles ist vor der Haustür. 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. Limburg ist 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, so dass Limburg, ergänzt durch Regionalbahnhöfe und Bundesstraße ein rundum attraktiver Standort für Unternehmen sowie charmanter Wohnort ist.

**CODICE OGGETTO: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 248.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24189045 - 65549 Limburg an der Lahn**

# Partner di contatto

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

Lars Luscher

Grabenstraße 46  Limburgo
E-Mail: limburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com