

Limburg an der Lahn / Dietkirchen

# Traumwohnung in Bestlage von Limburg mit Terrasse und Garten

Objektnummer: 25189011



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25189011 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25189011 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25189011	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 22 m <sup>2</sup>
Baujahr	2018	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

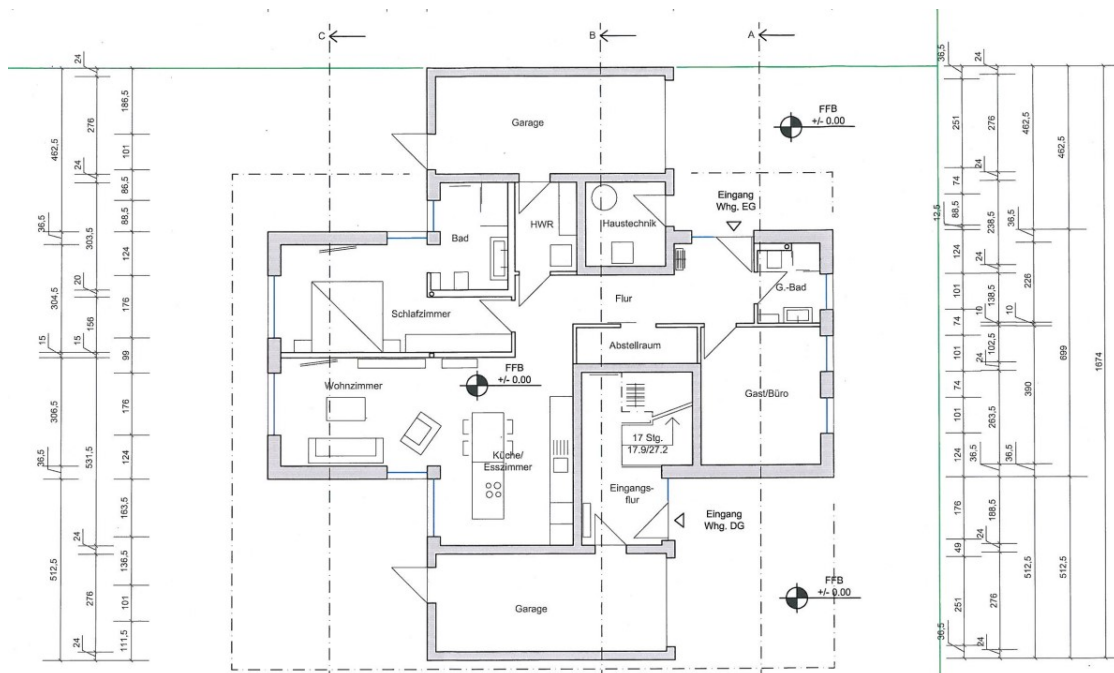
Objektnummer: 25189011 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	46.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.05.2028	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25189011 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25189011 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

## Die Immobilie



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

Objektnummer: 25189011 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

## Ein erster Eindruck

Exklusive Erdgeschosswohnung mit hochwertiger Ausstattung und eigenem Garten... Diese neuwertige Erdgeschosswohnung, erbaut im Jahr 2018, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> einen äußerst durchdachten Grundriss und eine gehobene Ausstattung, die Wohnkomfort auf hohem Niveau verspricht. Die Immobilie ist ideal für all jene, die Wert auf modernes Wohnen mit Privatsphäre legen. Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich: Großzügige Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Räume fließen und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für behagliche Wärme. Die Ausstattung überzeugt durch großformatige Fliesen und ein modernes, exklusives Badezimmerdesign. Die Wohnung verfügt über eine überdachte Terrasse mit einer hochwertigen Pergola, die den Außenbereich ganzjährig nutzbar macht. Zusätzlich bietet der gepflegte Garten Privatsphäre und Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein direkter Zugang zur Garage rundet den Komfort ab. Diese Erdgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Raumkonzept und hochwertiger Ausstattung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25189011 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

## Ausstattung und Details

Unsere Features für Sie:

- moderne Wohnung in toller Lage mit Garten
- Terrasse mit Pergola überdacht
- Garage mit Zugang zum Haus
- eigener Eingang
- großzügige Fensterfronten, herrlich lichtdurchflutet
- Fußbodenheizung
- modernes und exklusives Badezimmer
- großformatige Fliesen
- Sprechanlage mit Videomodul

Aufteilung:

Diele, Gast, Gäste-WC, Abst. , Küche/Essen/Wohnen, Schlafen, Bad, HWR und Garage mit Zugang



Objektnummer: 25189011 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und sehr gefragten Wohngegend. Das hessische Limburg liegt romantisch an der Lahn und bietet Bewohnern und Besuchern gleichermaßen ein facettenreiches Angebot. 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.

Objektnummer: 25189011 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 46.08 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

Objektnummer: 25189011 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburg  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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