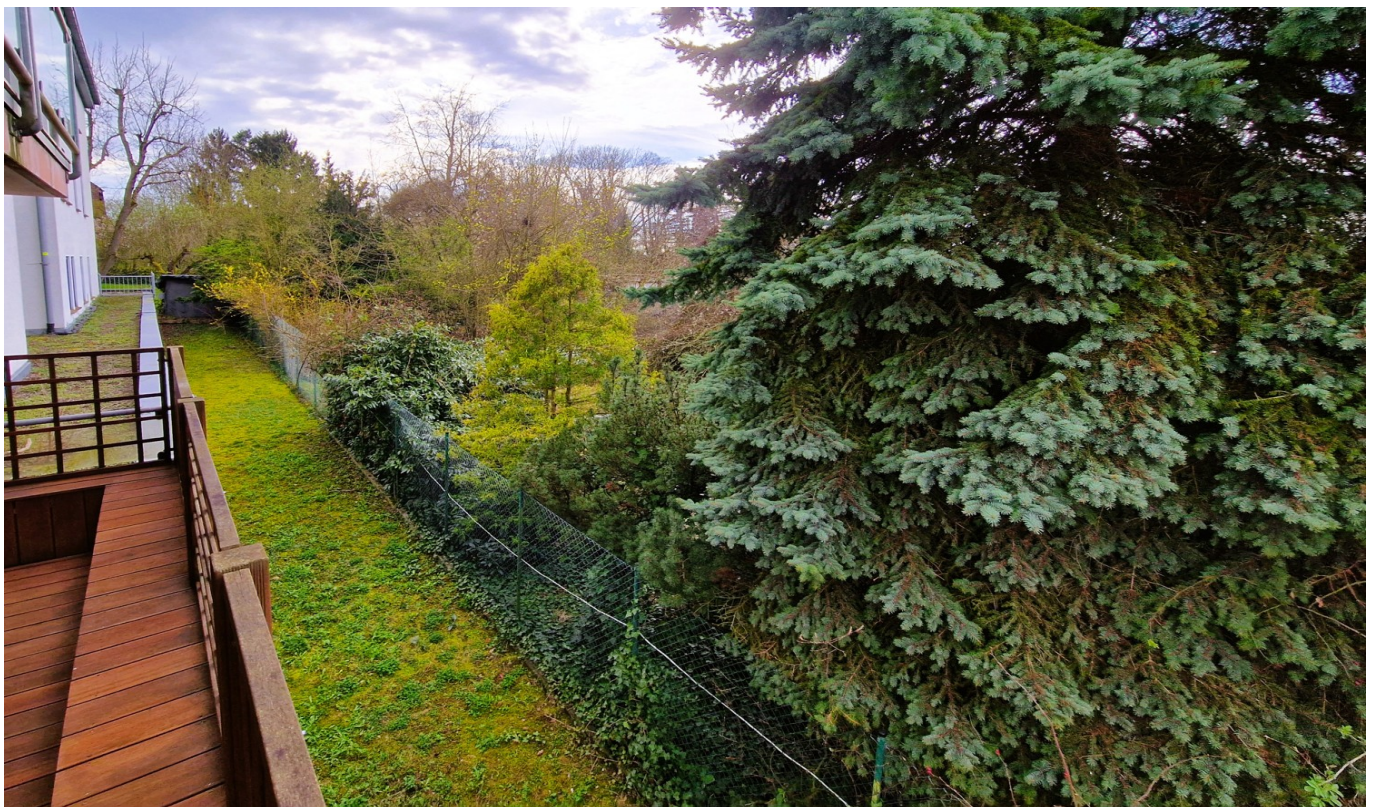


Limburg an der Lahn

# Tolle Stadtwohnung in zentraler Limburger Lage

Objektnummer: 231890741



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 231890741 - 65549 Limburg an der Lahn

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

Objektnummer: 231890741 - 65549 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick

Objektnummer	231890741	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 148 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1993	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Tiefgarage		

Objektnummer: 231890741 - 65549 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	89.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.04.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 231890741 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



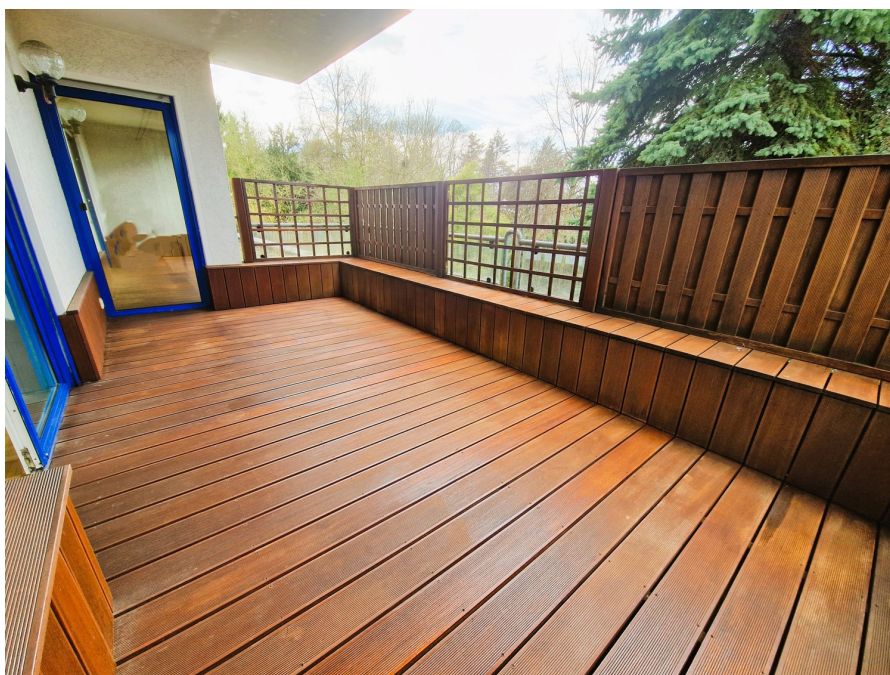
Objektnummer: 231890741 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



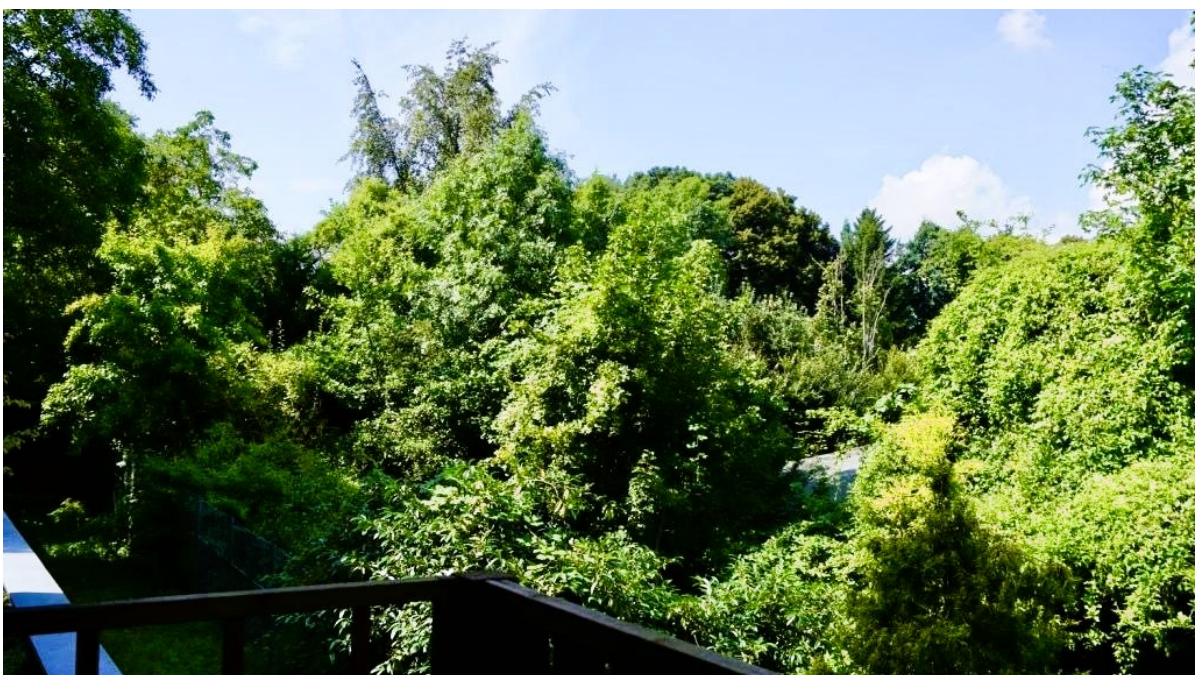
Objektnummer: 231890741 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 231890741 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 231890741 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 231890741 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

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

Objektnummer: 231890741 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 231890741 - 65549 Limburg an der Lahn

## Ein erster Eindruck

Die geräumige und modern ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße im Herzen von Limburg. Mit einer Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> bietet sie viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Baujahr der Immobilie ist 1993, jedoch wurde sie im Jahr 2022 umfassend modernisiert. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität. Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen großzügigen Balkon, der vom Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich ist. Der Balkon lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und bietet die Möglichkeit, die Ruhe zu genießen. Das neu gestaltete Badezimmer ist modern und chic eingerichtet, mit einer großen bodengleichen Dusche, einem Doppel-Waschtisch mit Möbeln, einer Badewanne und hochwertigen Fliesen. Darüber hinaus gehören zur Wohnung zwei Garagenstellplätze und ein Abstellraum im Kellergeschoss. Die Immobilie eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf eine zentrale und ruhige Wohnlage legen. Die Mosaik-Parkettböden wurden aufgearbeitet, teilweise abgehangene Decken verputzt und das Bad komplett erneuert. Die neue Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2022 sorgt für effiziente Wärmeversorgung. Die Wohnung bietet Platz für unterschiedliche Lebenssituationen, sei es für Homeoffice-Einrichtungen oder für Senioren, die eine barrierefreie und komfortable Wohnung suchen. Die Ausstattung umfasst ein neues Cerankochfeld, eine Spülmaschine und einen überdachten Balkon mit hochwertigen Materialien. Die Immobilie präsentiert sich als absolute Traumwohnung, in der man sich sofort wohlfühlt. Insgesamt bietet diese Stadtwohnung eine einladende Atmosphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer attraktiven Lage. Wir laden Sie herzlich dazu ein, diese ansprechende Immobilie persönlich zu besichtigen und sich von ihrem Charme und Komfort überzeugen zu lassen.

Objektnummer: 231890741 - 65549 Limburg an der Lahn

## Ausstattung und Details

- zentrale, ruhige Wohnlage
- Mosaik-Parkettböden, aufgearbeitet
- teilweise abgehangene Decken, verputzt
- neues Bad mit Dusche, Doppelwaschtisch und Badewanne
- neue Gas-Brennwertheizung aus 2022
- überdachter Balkon, sehr schön mit Sitzmöglichkeiten und natürlichen Materialien modernisiert
- neues Cerankochfeld und neue Spülmaschine
- 2 Stellplätze in der Parkgarage

Objektnummer: 231890741 - 65549 Limburg an der Lahn

## Alles zum Standort

In einer sonnigen und zentralen Lage von Limburg liegt das neuwertige Wohnhaus in einem beliebten Wohngebiet. 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.

Objektnummer: 231890741 - 65549 Limburg an der Lahn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 89.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 231890741 - 65549 Limburg an der Lahn

## 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)