

Limburg an der Lahn

# Exklusive Villa mit spektakulärem Panoramablick in Stadtlage.

Property ID: 24189033



PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 722 m<sup>2</sup>

Property ID: 24189033 - 65549 Limburg an der Lahn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24189033 - 65549 Limburg an der Lahn

## At a glance

Property ID	24189033
Living Space	ca. 280 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	2006
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 180 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24189033 - 65549 Limburg an der Lahn

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Pellet	Final energy consumption	129.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.01.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Pellet-Fuelled		

Property ID: 24189033 - 65549 Limburg an der Lahn

## The property





Property ID: 24189033 - 65549 Limburg an der Lahn

## The property



Property ID: 24189033 - 65549 Limburg an der Lahn

## The property





Property ID: 24189033 - 65549 Limburg an der Lahn

## The property





Property ID: 24189033 - 65549 Limburg an der Lahn

## The property



Property ID: 24189033 - 65549 Limburg an der Lahn

## The property



Property ID: 24189033 - 65549 Limburg an der Lahn

## The property



Property ID: 24189033 - 65549 Limburg an der Lahn

## A first impression

Dieses Unikat wurde 2006 in einer der begehrtesten Lagen errichtet. Eine exklusive Villa mit spektakulärem Ausblick auf den Kalksee, die modernes Wohnen mit Komfort und zeitgemäßem Energiemanagement vereint. Zeitlose Architektur im Bauhaus-Stil, mit der perfekten Stadtlage sowie der durchdachten Raumaufteilung ist diese Immobilie ideal für Familien und anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem hochwertigen Wohnhaus in bester Adresse sind. Offene Raumübergänge, teilweise Raumhöhen über zwei Geschosse und große Panoramaverglasung versprühen eine einzigartige beruhigende Atmosphäre mit maximaler Lichtfülle. Wunderschöne Bäder mit hochwertiger Ausstattung, traumhaftes Walnuss-Parkett in Wohnen/Essen/Kochen-Bereich sowie eine sehr gute technische Ausstattung stehen für Wohnen auf höchstem Niveau. Die Grundrissgestaltung bietet für viele Wohnsituationen Lösungen an. Erd- und Obergeschoss können als klassischer Hauswohnbereich für 4 Personen genutzt werden. Das Untergeschoss 1 verfügt über einen separaten Eingang und ist wie eine 3-Zimmerwohnung aufgeteilt. Perfekt für eine Nutzung für Home-Office, Sport und Wellness ist das Gartengeschoss geeignet. Ein Traumhaus in spektakulärer Lage mit höchstem Wohnkomfort – überzeugen Sie sich selbst.



Property ID: 24189033 - 65549 Limburg an der Lahn

## Details of amenities

- 36,5 cm Massivmauerwerk
- 2,62 m Deckenhöhe
- Wohnen, teilweise Essen und Eingangsbereich mit Raumhöhen von über 5 m
- 3fach verglaste Fenster
- Pelletheizung
- Thermische Solaranlage
- Photovoltaikanlage
- Lüftungsanlage
- Alarmanlage
- Doppelgarage
- 3 Bäder
- Gäste-WC
- Balkon
- Terrasse

Property ID: 24189033 - 65549 Limburg an der Lahn

## All about the location

Die Wohnlage "Am Kalksee" ist einer der beliebtesten und gefragtesten Wunschlagen für ein gehobenes attraktives Wohnumfeld. Die Ländergrenze zwischen Hessen und Rheinland-Pfalz verläuft fließend, aber von der Orientierung wird es zu Limburg gezählt. Limburger Schulen und Kindergärten sind fußläufig zu erreichen, in ca. 15 Gehminuten sind Sie in der Altstadt von Limburg, zum Einkaufen in der Werkstadt oder im Kino. Das Naherholungsgebiet "Limburger Stadtwald" ist ca. 500 m, der Lahn-Fahrradwanderweg ca. 500 m entfernt. 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 Fachwerkkonstruktion 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.

Property ID: 24189033 - 65549 Limburg an der Lahn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 129.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24189033 - 65549 Limburg an der Lahn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)