

Limburg an der Lahn

# Mix aus Büros, Praxen, Läden und 3 Wohnungen im Herzen von Limburg.

VP azonosító: 24189064



VÉTELÁR: 2.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 254,26 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.115 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn

## Áttekintés

VP azonosító	24189064	Vételár	2.150.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 254,26 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	9		
FÜRDŐSZOBÁK	3		
ÉPÍTÉS ÉVE	1970	Modernizálás / Felújítás	2023
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	12 x Felszíni parkolóhely	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 1.140 m <sup>2</sup>
		Kereskedelmi terület	ca. 1140.35 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 1394 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	102.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.11.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn

## Az els? benyomás

Beste Lage von Limburg am Eingang zur Limburger Altstadt. Höchste Präsenz und Aufmerksamkeit garantiert. Gute Mieterstruktur. Büros, Praxen, Ladengeschäfte und 3 Wohnungen. Interessante Kapitalanlage mit werthaltigem Investment.

VP azonosító: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn

## Részletes felszereltség

Auszug der Modernisierungen der letzten 15 Jahre:

2010/2011

Erneuerung der gesamten Ladenfront inklusive neuer Schaufenster und Eingangsbereiche für alle Ladengeschäfte, Modernisierung des Haupteingangs des Hauses sowie der Briefkästen

2013

Neue Sanitäranlagen in zwei Wohnungen im 3. Stock

2014

Sanierung und Modernisierung des Laden 2 inklusive neuer Toilette

2017

Treppenhaus gestrichen

2017/2018

neuer Hausanstrich außen komplett

2018

neue Öl-Zentralheizung / Brenner Buderus Logano plus Öl-Brennwertkessel

2018/2019

Grundlegende Modernisierung und Umbau des 1. Stocks für Beratungsstelle und Arztpraxis

teilweise Erneuerung der Toiletten im 2. Stock

2022

neue 2fach-Verglasung aller Fenster mit Jalousien im 3. Stock

2023

Dachsanierung über Läden L3 und L 4

Außerdem jeweils bei Auszug Anstriche der Büros oder Wohnungen



VP azonosító: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn

## Minden a helyszínr?!

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Zentrum Limburgs in absoluter Toplage. Ideale Lage für maximale Präsenz und hohe Aufmerksamkeit. 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.

VP azonosító: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 102.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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.

VP azonosító: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)