

Limburg an der Lahn

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

CODICE OGGETTO: 24189064



PREZZO D'ACQUISTO: 2.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 254,26 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.115 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24189064 - 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: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24189064	Prezzo d'acquisto	2.150.000 EUR
Superficie netta	ca. 254,26 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1970	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	12 x superficie libera	Superficie lorda	ca. 1.140 m <sup>2</sup>
		Superficie commerciale	ca. 1140.35 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 1394 m <sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	102.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.11.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24189064 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24189064 - 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](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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