

Diez

# Modernes Stadthaus mit sep. Büro oder 2. Wohnung in bevorzugter Wohnlage.

*Número da propriedade: 24189033*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • ÁREA: ca. 280 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 722 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 24189033 - 65582 Diez

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24189033 - 65582 Diez

## Numa vista geral

Número da propriedade	24189033
Área	ca. 280 m <sup>2</sup>
Quartos	8
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	2006
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.295.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 180 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24189033 - 65582 Diez

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Pellet	Consumo final de energia	129.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.01.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006

Número da propriedade: 24189033 - 65582 Diez

## O imóvel



Número da propriedade: 24189033 - 65582 Diez

## O imóvel



Número da propriedade: 24189033 - 65582 Diez

## O imóvel



Número da propriedade: 24189033 - 65582 Diez

## O imóvel





Número da propriedade: 24189033 - 65582 Diez

## O imóvel



Número da propriedade: 24189033 - 65582 Diez

## O imóvel



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

Número da propriedade: 24189033 - 65582 Diez

## O imóvel



Número da propriedade: 24189033 - 65582 Diez

## Uma primeira impressão

Dieses Unikat wurde 2006 in einer der begehrtesten Lagen errichtet. Ein auffälliges und repräsentatives Stadthaus mit spektakulärem Ausblick auf den Kalksee, das 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 bietet Ihrer Familie großzügig Platz als klassischer Hauswohnbereich. Das Untergeschoss 1 könnte als zweite Wohnung genutzt werden. Es 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. Insgesamt ca. 460 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, aufgeteilt auf ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich ca. 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche (inkl. Gartengeschoss). Ein Traumhaus in spektakulärer Lage mit höchstem Wohnkomfort – überzeugen Sie sich selbst.

Número da propriedade: 24189033 - 65582 Diez

## Detalhes do equipamento

- 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
- Einbauküchen
- Gäste-WC
- Balkon
- Terrassen

Número da propriedade: 24189033 - 65582 Diez

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24189033 - 65582 Diez

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24189033 - 65582 Diez

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)