Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Traumwohnung in Traumlage von Limburg

Objektnummer: 25189033

KAUFPREIS: 349.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 75,3 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25189033 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

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

Objektnummer: 25189033 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	25189033
Wohnfläche	ca. 75,3 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 29500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	349.500 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25189033 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	30.10.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

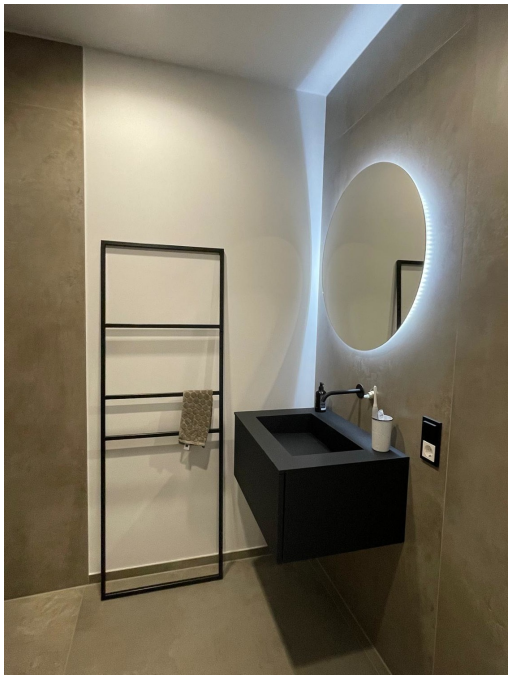
Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	25.60 kWh/m²a
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25189033 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25189033 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Die Immobilie

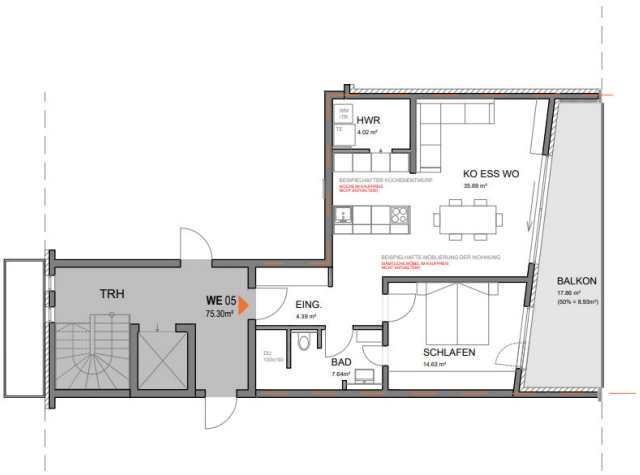


Objektnummer: 25189033 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Die Immobilie

Wohnungsnummer:	**05**
Geschoss:	**OG**
Wohnungsgröße:	**75.30m²**
Terrasse:	**17.86m²**
Wohnungstyp:	**2 Zimmer*, Küche, Bad, Abstellraum, zzgl. Kellerraum**

*** Kochen / Essen / Wohnen wird hier als ein Zimmer gezählt**



Objektnummer: 25189033 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25189033 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25189033 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Etagenwohnung bietet auf ca. 75,3 m² Wohnfläche ein exklusives Wohnerlebnis. Sie besticht durch eine ausgezeichnete Lage mit Blick auf die reizvolle Lubentiuskirche. Diese exklusive Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und ihre strategisch günstige Lage, die urbanes Leben mit Beschaulichkeit verbindet. Sie wird höchsten Ansprüchen in Bezug auf Design, Komfort und Nachhaltigkeit gerecht. Die ausgezeichnete Infrastruktur der Umgebung komplettiert den Wohnwert. Die Raumaufteilung umfasst zwei großzügige Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, das genügend Platz für individuellen Stil bietet. Das angrenzende Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitäranlagen ausgestattet und spricht mit seiner modernen Gestaltung und Funktionalität an. Hierbei wurde besonders auf Komfort und Qualität geachtet, um den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner gerecht zu werden. Die Wohnung verfügt über einen weitläufigen Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der Innenbereich ist mit stilvollem Parkettboden ausgelegt, was zur warmen und einladenden Atmosphäre beiträgt. Technisch ist die Immobilie auf dem neuesten Stand: Eine effiziente Wärmepumpenheizung sorgt für ökologisches Heizen, und die integrierte Photovoltaikanlage mit Speicherunterstützung gewährleistet eine nachhaltige Energienutzung. Die Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes GEG 2024 unterstreicht die grüne Ausrichtung des Neubaus. Die Wohnung ist vollständig barrierefrei gestaltet, was einen hohen Wohnkomfort für Menschen aller Altersgruppen sicherstellt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen zusätzlichen Kellerraum, der ausreichend Abstellfläche bietet. Für die Mobilität ist ebenfalls bestens gesorgt: Eine Tiefgarage bietet sicheren Stellplatz für das Fahrzeug der Bewohner. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und kulturelle Einrichtungen sind schnell erreichbar. Diese Immobilie bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch einen hervorragenden Ausgangspunkt, um das Quartier zu entdecken. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Nutzen Sie die Chance, diese erstklassige Wohnung in einer der gefragtesten Lagen zu erwerben und profitieren Sie von den Vorzügen modernen Wohnens an einem Standort, der Tradition und Moderne verbindet.

Objektnummer: 25189033 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Ausstattung und Details

- Luxuswohnung
- eigene PV Anlage mit Speiche
- mit Blick auf die Lubentiuskirche
- wunderschöner Parkettboden
- großzügiger Balkon
- zusätzlicher Kellerraum in der Tiefgarage
- Gebäudeenergiegesetz GEG 2024
- zusätzlicher Kellerraum
- Tiefgargage
- Barrierefrei
- moderne Bäder
- PV Anlage mit Speicher

Objektnummer: 25189033 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Alles zum Standort

Diese Traum-Immobilie liegt in ruhiger idyllischer Wohnlage von Limburg und gehört zu den gefragtesten und besten Lagen von Limburg. Sehr schöne ruhige Lage, in einem begehrten Wohngebiet. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder die schnelle Anbindung an Bahn- und Autobahn - alles ist ideal in kürzester Zeit zu erreichen. Ein Badeplatz wurde kürzlich hergerichtet, er ist in ca. 500 m Entfernung. Durch die Nähe zur Lahn und 5 Minuten zur Innenstadt hat man hier einen hohen Freizeitwert. 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: 25189033 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 25.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. 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: 25189033 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

Grabenstraße 46, 65549 Limburg
Tel.: +49 6431 - 288 14-0
E-Mail: limburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com