

Limburg an der Lahn

# Perfekt abgeschirmtes Huf-Haus. Ruhige Innenstadtlage von Limburg.

Objektnummer: 25189018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 659.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 703 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

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

Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25189018
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	659.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	155.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.03.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

A photograph of a young girl with long brown hair, lying on her stomach on a green lawn. She is holding a small, colorful toy house with a red roof and green walls. Her hands are positioned as if she is presenting the house. The background is a soft-focus green lawn.

 **VON POLL**  
IMMOBILIEN®

Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen?  
Das geht bei uns aufs Haus.

Gutschein für eine kostenfreie unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie  
von geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®)

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

Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem gepflegten HUF HAUS, der Marktführer für moderne Fachwerkarchitektur. Wer sich für ein HUF Haus entscheidet, der liebt die nahezu offenen fließenden Übergänge mit der Natur rundum. Die Marke steht für allerhöchste Handwerkskunst und für einen Service ein (Haus-)Leben lang.

Der Look ist unverwechselbar und dennoch ist jedes Haus ein Unikat. Die markante Bauweise besticht durch lange Fensterfronten, die Licht und Raum miteinander verschmelzen lassen. Durch die geschickte Kombination aus Holz und Glas entsteht eine einladende Atmosphäre, die sowohl zeitlos als auch modern ist. Die dunklen Fachwerk-Holzbalken setzen kontrastreiche Akzente und verleihen dem Haus eine moderne Eleganz.

Mit der sprichwörtlichen Variabilität eines HUF HAUSES lassen sich unterschiedlichste Wohnsituationen umsetzen. Es bietet Platz für eine Familie mit zwei Kindern, zusätzliches Home-Office oder Platz für Gäste. Über den Keller erreichen Sie den separaten Spa-Bereich.

In den letzten Jahren wurden die Außenbereiche neu angelegt - darunter die Bangkirai-Terrassen, die das Haus umlaufen, ebenso eine elektrisch steuerbare Markise im Hauptterrassenbereich. Zwei überdachte Balkone bieten zusätzliche Möglichkeiten, die Sonne zu genießen und sich zu entspannen.

Wir freuen uns, Ihnen eines der individuellsten und selten Wohnhäuser bei einer Besichtigung persönlich vorstellen zu können.

Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Ausstattung und Details

sichtbare Fachwerkkonstruktion  
große raumhohe Fensterelemente  
Bangkirai-Terrassen, umlaufend  
Markise, elektrisch steuerbar  
2 überdachte Balkone  
2 Bäder  
Gaszentralheizung, Umluftheizung  
Einbauschränke im Elternschlafzimmer  
Doppelgarage mit elektrischem Rolltor  
offener Kamin  
Einbauküche mit Bartheke  
Spa-Bereich

Objektnummer: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Alles zum Standort

Die Lage ist sehr ruhig und dennoch zentral, mit kurzen Wegen zu Schulen, Bahnhof, Ärzten oder zum Bummeln in der Stadt.

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: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 155.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## 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](mailto:limburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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