

Limburg an der Lahn / Linter

# Moderner Neubau in familienfreundlicher Umgebung - Nähe Limburg

Property ID: 25189006



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

**PURCHASE PRICE: 575.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 473 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## At a glance

Property ID	25189006	Purchase Price	575.000 EUR
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 25 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2019		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## Energy Data

Power Source	Air-to-water heat pump
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## The property



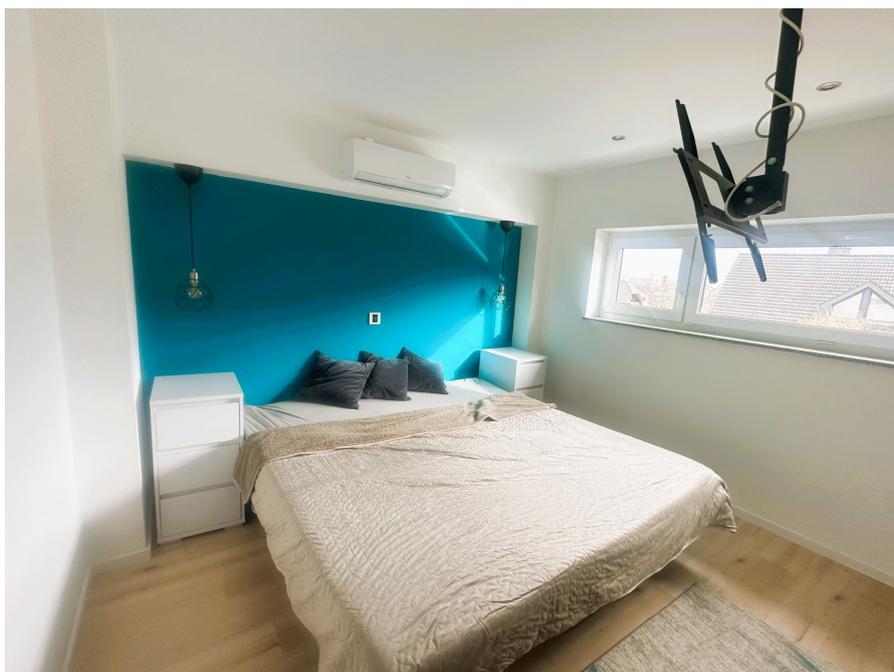
Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## The property



Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## The property



Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## The property



Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## The property



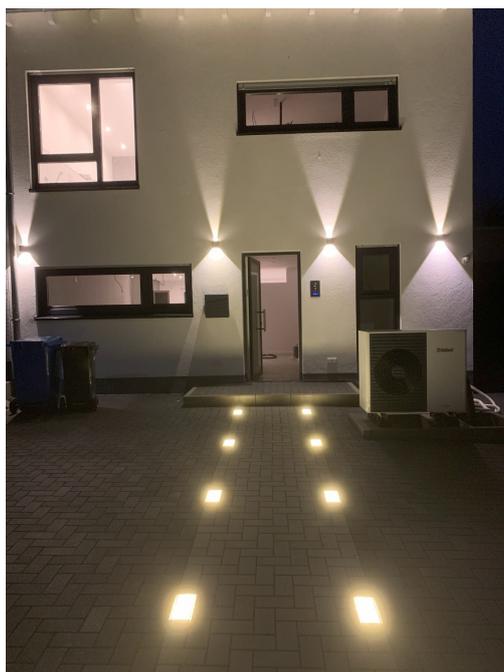
Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## The property



Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## The property



Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## The property



*Möchten auch Sie  
den Wert Ihrer Immobilie  
kennen?*

**WIR BEWERTEN  
KOSTENFREI  
IHRE IMMOBILIE.**

Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## A first impression

Diese neuwertige Immobilie vereint moderne Ausstattung mit hoher Energieeffizienz und bietet auf ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügiges und modernes Wohnen. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung machen die Immobilie besonders attraktiv.

Das ca. 473 m<sup>2</sup> große Grundstück ermöglicht ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten schafft eine einladende Atmosphäre. Die moderne Küche ist räumlich integriert und bietet optimale Bedingungen für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein.

Das erste Obergeschoss umfasst drei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein Badezimmer mit moderner Ausstattung komplettiert diese Etage.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Studio, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein separater Technikraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Haus ist mit einer Fotovoltaik-Anlage sowie einer effizienten Luft-Wärmepumpe ausgestattet, wodurch Energiekosten reduziert und nachhaltige Energiekonzepte unterstützt werden. Zudem sorgt eine Elektrohobby-Ausstattung für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Eine Kaminvorrichtung ist vorhanden und bietet die Möglichkeit, einen Kamin nach individuellen Wünschen zu integrieren.

Die moderne und geschmackvolle Gestaltung zieht sich durch alle Räume und spiegelt die hochwertige Ausstattung des Hauses wider.

Der Garten ist direkt über den Wohnbereich zugänglich und bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Eine große Garage ermöglicht bequemes Parken und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte.

Diese moderne Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik und hochwertige Ausstattung. Sie bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse und ist ideal für diejenigen, die modernes Wohnen in einem neuwertigen Zuhause schätzen. Eine Besichtigung vermittelt einen umfassenden Eindruck von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## Details of amenities

- neuwertiges Haus
- Fotovoltaik-Anlage
- Luft-Wärmepumpe
- Elektrohome-Ausstattung
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- moderne und geschmackvolle Ausstattung
- große Garage
- Kaminvorrichtung

Aufteilung:

EG: Diele, HWR, Gäste-WC, Küche, Essen, Wohnen mit Zugang zum Garten

OG: 3 Zimmer, Bad

DG: Studio, Technikraum

Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## All about the location

Nur ca. 10 Minuten von Limburg entfernt liegt der gefragte Ort Beselich Obertiefenbach. Ein Ort mit perfekter Infrastruktur.

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.

Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## Other information

**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.

Property ID: 25189006 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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