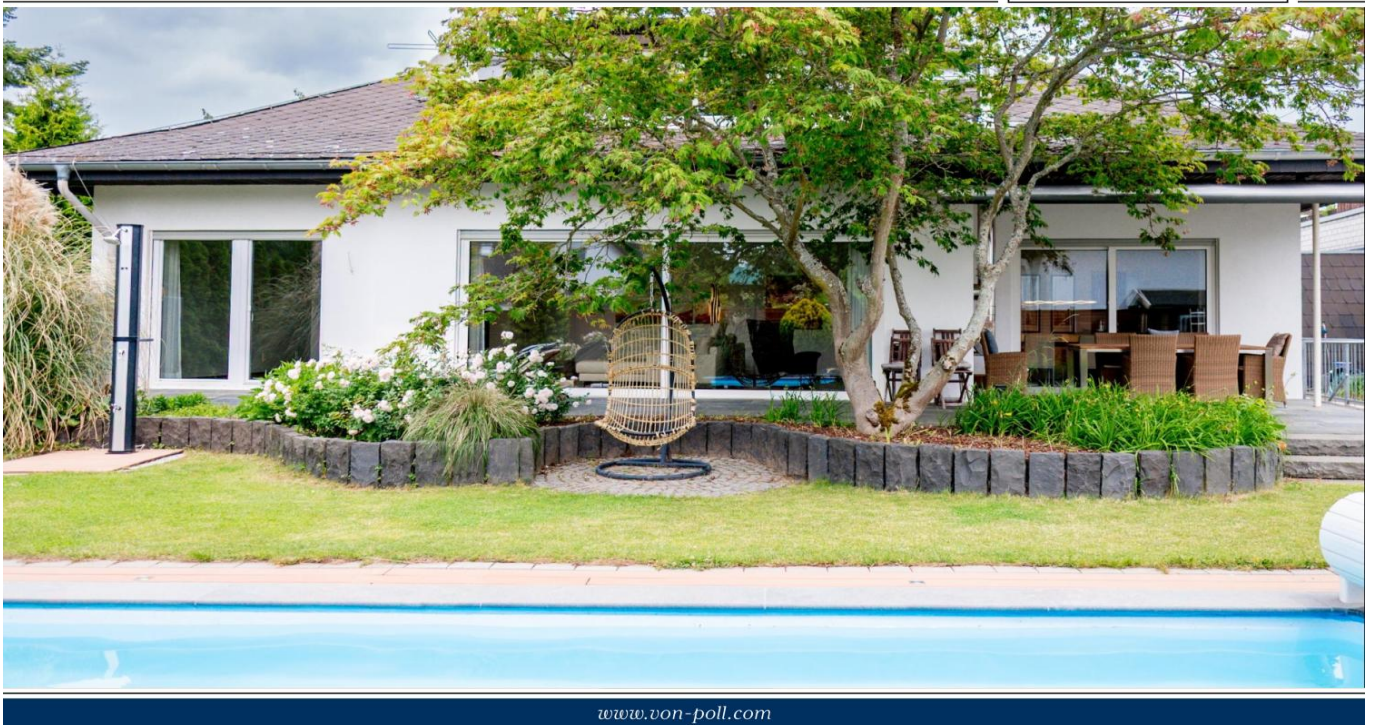


Limburg an der Lahn / Linter

Exklusives Einfamilienhaus mit Pool in sehr ruhiger Lage in Limburg

Property ID: 25189034



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 679.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215,71 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 718 m²

Property ID: 25189034 - 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: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

At a glance

Property ID	25189034
Living Space	ca. 215,71 m ²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1975
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	679.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 178 m ²
Equipment	Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

The property



Property ID: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

The property



Property ID: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

The property



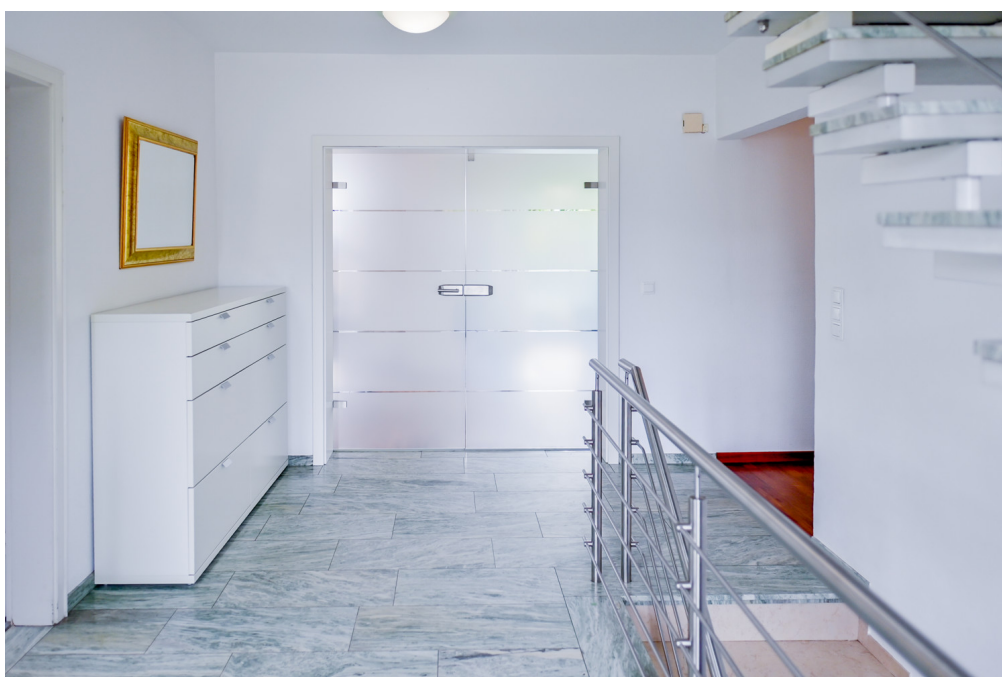
Property ID: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

The property



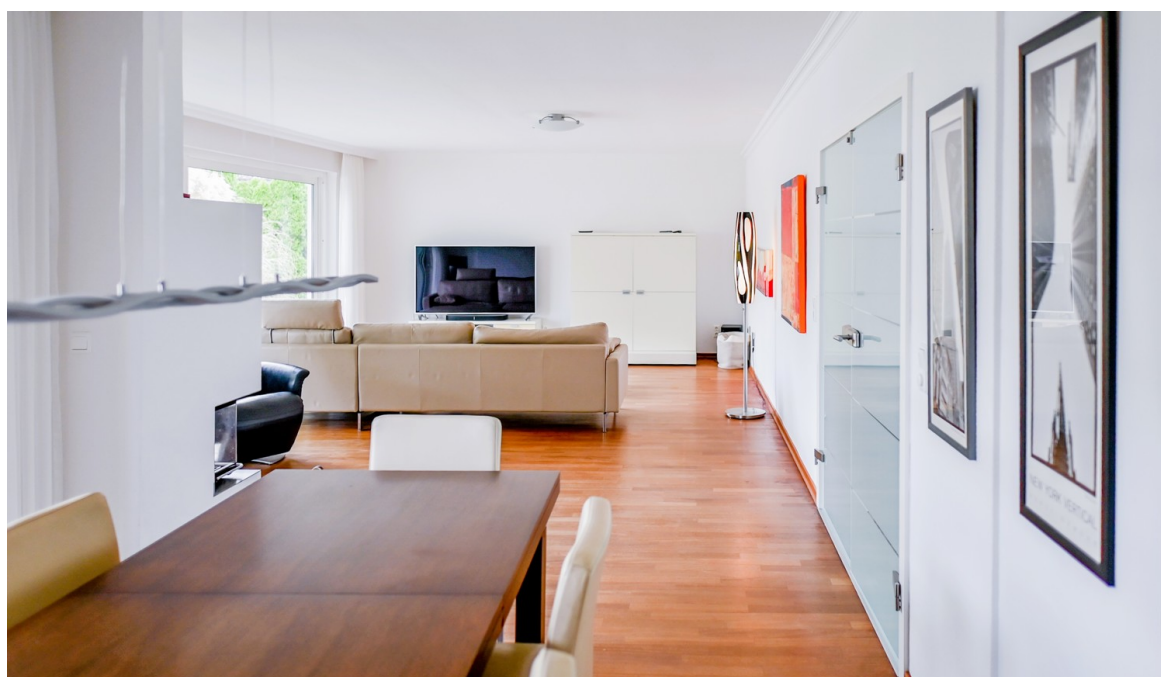
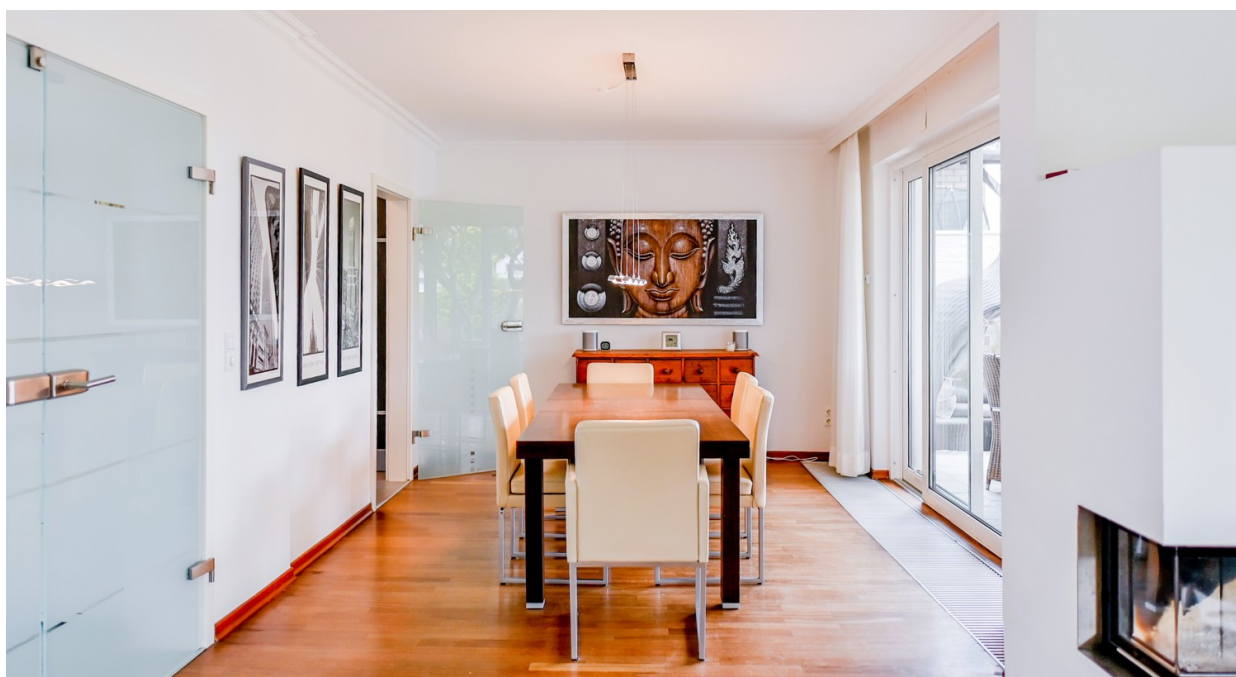
Property ID: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

The property



Property ID: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

The property



Property ID: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

The property



Property ID: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

The property



Property ID: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

The property



Property ID: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

The property



Property ID: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

The property



Property ID: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

A first impression

Zum Verkauf steht ein modern renoviertes Einfamilienhaus auf einem ca. 718 m² großen Grundstück. Das Anwesen besticht durch seine sehr gute und ruhige Lage, die den perfekten Rückzugsort für Familien bietet. Diese Immobilie kombiniert geschickt Komfort mit Funktionalität und ist bereit, neuen Bewohnern ein angenehmes Zuhause zu bieten.

Das Haus bietet mit seinen sieben Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, viel Platz zur individuellen Gestaltung und Entfaltung. Der lichtdurchflutete Eingangsbereich führt Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Der eingebettete Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre an kühleren Tagen. Dort kann man bequem den Alltag ausklingen lassen. Der Bereich besticht durch große Fensterfronten, die nicht nur viel Tageslicht hereinlassen, sondern auch einen direkt Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten bieten.

Der Blick fällt sofort auf den beheizbaren Außenpool, der das Herzstück der modern gestalteten Außenanlage darstellt. Eine überdachte Terrasse mit Markise und eine Außendusche vervollständigen den komfortablen Außenbereich. Die geschmackvolle Bepflanzung und eine praktische Gartenhütte runden das Gartenkonzept ab.

Im Kellergeschoss stehen den Bewohnern eine Waschküche mit integrierter Dusche, ein Fitnessraum sowie ein Wellnessbereich mit Sauna zur Verfügung. Diese durchdachten Zusatzräume tragen zu einem hohen Wohnkomfort bei.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Garage mit elektrischem Tor, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet und direkt an das Gebäude angeschlossen ist. Diese Eigenschaft unterstreicht den hohen Nutzwert und die durchdachte Planung des Hauses.

Diese Immobilie kombiniert geschickt Komfort mit Funktionalität und ist bereit, neuen Bewohnern ein angenehmes Zuhause zu bieten. Die gute Infrastruktur in der Umgebung gewährleistet, dass alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens leicht erreichbar sind. Die ruhige Lage sorgt dafür, dass sie die Ruhe und Privatsphäre genießen können, während sie gleichzeitig von der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten profitieren.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den

Vorzügen dieses Anwesens zu überzeugen.

Property ID: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

Details of amenities

- lichtdurchflutet
- sehr gute ruhige Lage
- 2003-2020 renoviert
- heller Eingangsbereich
- WC für Gäste
- Kamin
- großzügiger Wohn und Essbereich mit Zugang zum Garten
- Große Fensterfronten mit Blick auf den Pool
- elektrische Rolläden
- helles Badezimmer mit Dusche und großer Badewanne
- sehr moderne Außenanlage
- beheizbarer Außenpool mit Gegenstromanlage
- überdachte Terrasse mit Markise
- Außendusche
- neue Bepflanzung
- Gartenhütte
- Garage mit elektrischen Tor und Wallbox
- WC im Obergeschoss
- Waschküche mit Dusche
- Fitnessraum
- Wellnessbereich mit Sauna

Property ID: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

All about the location

Linter eine sehr gefragte Lage,
sie erreichen in wenigen Minuten umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte,
Bäcker, Apotheke, Ärzte, Drogeriemarkt und Banken in Linter selbst oder im
nahegelegenen Zentrum von Limburg.

Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sind
bequem in Limburg erreichbar.

Der nächste Autobahnanschluss (A3) ist in ca. 5 Minuten erreichbar, der Flughafen
Frankfurt liegt etwa 40 Minuten entfernt.

Die Limburger Innenstadt erreichen Sie per Auto in ca. 10 Minuten und profitieren dort
von einem vielfältigen Einkaufs- und Freizeitangebot.

Überzeugen Sie sich am besten selbst ...
... und vereinbaren einen Termin mit uns.

Property ID: 25189034 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25189034 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com