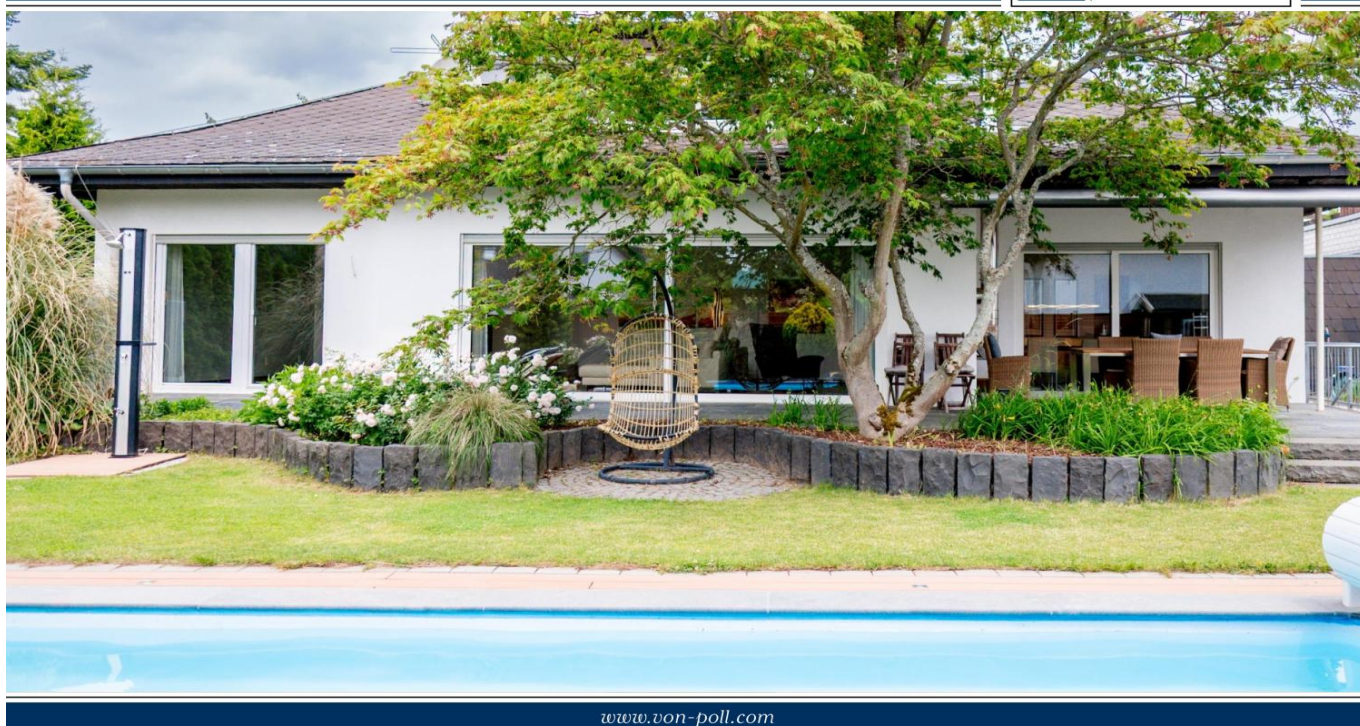


Limburg an der Lahn / Linter

# Exklusives Einfamilienhaus mit Pool in sehr ruhiger Lage in Limburg

CODE DU BIEN: 25189034



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

PRIX D'ACHAT: 679.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215,71 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 718 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25189034                      |
| Surface habitable      | ca. 215,71 m²                 |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1975                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                                   |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 679.000 EUR                                                                       |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                                              |
| Technique de construction    | massif                                                                            |
| Surface de plancher          | ca. 178 m²                                                                        |
| Aménagement                  | WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Combustible liquide                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## La propriété



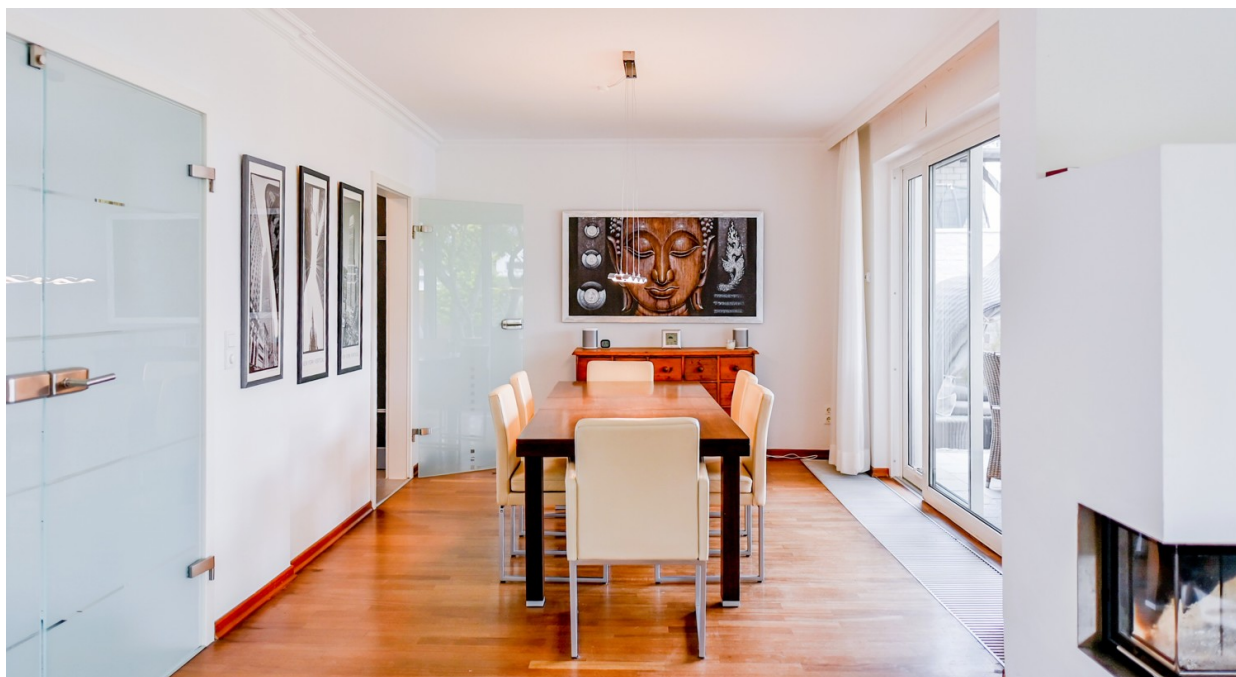
CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## La propriété



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten



CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein modern renoviertes Einfamilienhaus auf einem ca. 718 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 25189034 - 65550 Limburg an der Lahn / Linter

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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