Limburg an der Lahn / Eschhofen

Limburg-Eschhofen. Aussiedlerhof mit viel Platz auf großem Anwesen in Limburg

Objektnummer: 25189001



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 15143 m²

Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

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

Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25189001
Wohnfläche	ca. 220 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 700 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	23.04.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	113 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Die Immobilie

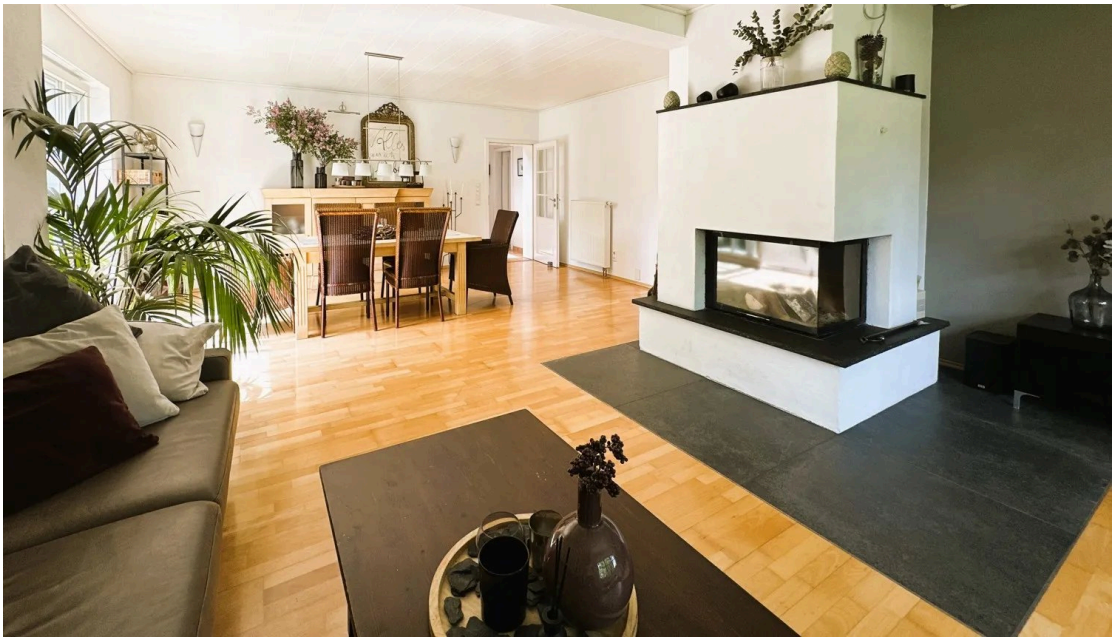




Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

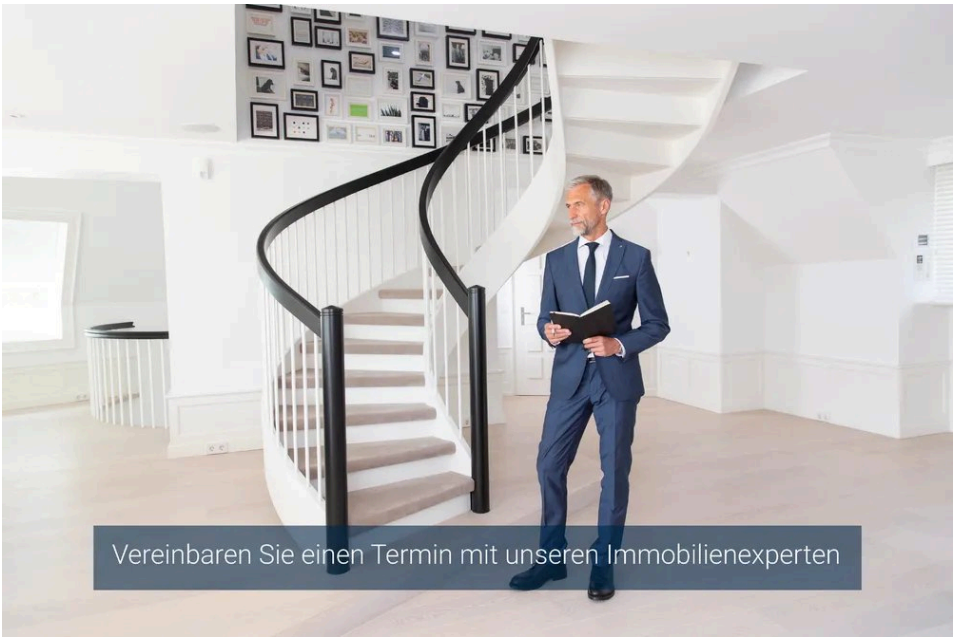
Die Immobilie





Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Ein erster Eindruck

Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, das von seinen Bewohnern seit 2004 zu einem Landhaus mit parkähnlich angelegter Außenanlage modernisiert und umgestaltet wurde.
Auf ca. 220 m² Wohnfläche befinden sich sieben Zimmer mit drei Schlafzimmern und zwei Bädern, eingebettet in ein Grundstück von ca. 15.143 m².

Das ursprüngliche Baujahr 1959 ist noch an der Gebäudestellung erkennbar, die durch umfassende Sanierungen seit 2004 behutsam in die Gegenwart geführt wurde. Heizungs- und Wasserleitungen, Elektrik, Dächer, Wärmeisolierung, Fassade, Fenster und Türen wurden erneuert, elektrische Rollläden ergänzen den heutigen Komfort.

Schon die Ankunft hat etwas angenehm Entschleunigtes: Natursteinmauern fassen den gepflegten Garten, geschnittene Bäume spenden Schatten, Stauden setzen Farbe an die helle Fassade. Hinter dem Haus öffnet sich das Grün großzügig, mit Rasenflächen, blühenden Gehölzen und einem alten Baum, der dem Garten eine fast parkartige Mitte gibt. Jenseits der Hecken reicht der Blick über Felder und hohe Baumkronen, sodass das Anwesen spürbar Abstand zum Alltag gewinnt. Zwei Balkone beziehungsweise Terrassen verbinden das Haus selbstverständlich mit diesem Außenraum.

Im Inneren zeigt sich ein Zuhause, das Wärme nicht behauptet, sondern ausstrahlt. Echtholzparkett prägt wesentliche Wohnbereiche, der Kamin von Rüegg setzt einen ruhigen architektonischen Akzent, und die Pelletheizung sorgt für zeitgemäße Wärme. Der Wohn- und Essbereich wirkt offen und wohnlich zugleich, mit hellem Holzboden, einem markanten Kaminkörper und einem Essplatz, der sich wie selbstverständlich an den Wohnraum anschließt. Die Küche besitzt den Charakter eines lebendigen Hauses: cremefarbene Fronten, eine zentrale Arbeitsinsel, Terrakottafliesen und Türen in den Garten geben ihr eine warme, beinahe ländliche Selbstverständlichkeit.

Die privaten Räume bleiben hell und freundlich, ohne sich aufzudrängen. Im Schlafzimmer fällt der Blick durch mehrere Fenster ins Grün, während der Holzboden und die ruhige Möblierung dem Raum eine klare, entspannte Atmosphäre geben. Auch die Diele wirkt nicht wie ein Durchgang, sondern wie ein bewohnter Teil des Hauses, mit breiten Dielen, hellen Wänden und einem Fenster, das den Raum am Ende sanft beleuchtet. Die beiden Bäder sind großzügig angelegt, eines davon mit Fußbodenheizung. Ein Bad empfängt mit zwei Waschbecken, einer gerundeten Wanne, separater Dusche und warmen Bodenfliesen, die das Tageslicht angenehm aufnehmen. Praktische Details wie Wäscheabwurf und Zentralstaubsauger fügen sich unauffällig in den Alltag ein.

Eine zweite Wohneinheit mit separatem Eingang erweitert das Haus um einen

eigenständigen Bereich, der sich als Büro oder Ferienwohnung nutzen lässt, ohne die Privatheit des Haupthauses zu stören. Auch energetisch ist das Anwesen stark aufgestellt: Zwei Photovoltaikanlagen mit ca. 22 kW und ca. 34 kW erreichen zusammen etwa 30.000 kWh Jahresproduktion. Die Abwasserleitungen zur Straße wurden ebenfalls erneuert. So verbindet dieses sanierte Landhaus Größe, Substanz und Landschaft zu einem Anwesen, das im besten Sinne angekommen wirkt.

Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Ausstattung und Details

- Sanierung /Modernisierung ab 2004 - 2015
- Heizungs- und Wasserleitungen
- Pellets Heizung
- Kamin Ruegg
- Elektrik
- Dächer
- Wärmeisolierung
- Fassade
- Fenster und Türen
- elektrische Rolläden
- zweite Wohneinheit mit sep. Eingang als Büro oder Ferienwohnung
- 2 PV Anlagen 22KW + 34KW ca, 30.000 KWH Jahresproduktion
- PVC Abwasserrohre zur Straße neu
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung im Bad
- Wäscheabwurf
- Zentralstaubsauger

Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Alles zum Standort

Das Anwesen liegt im Außenbereich von Limburg, in mitten von Feldern mit Fernblick.

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.in verkehrsgünstiger Lage zwischen Köln und Frankfurt gelegen.
Der Bahnanschluss ist besonders für Pendler mit Ziel Rhein-Main-Gebiet bedeutend.

Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com