Limburg an der Lahn / Eschhofen

Representative country estate/separate farmstead in a secluded location - with plenty of space on a large property in Limburg

Property ID: 25189001



PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m^2 • ROOMS: 7 • LAND AREA: 15143 m^2

Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

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

Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

At a glance

Property ID	25189001
Living Space	ca. 220 m²
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1959
Type of parking	6 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.250.000 EUR
House	Country house
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Usable Space	ca. 700 m²
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Energy Data

Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	23.04.2035

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	113 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

The property





Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

The property





Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

The property





Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

The property





Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

The property





Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

The property





Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

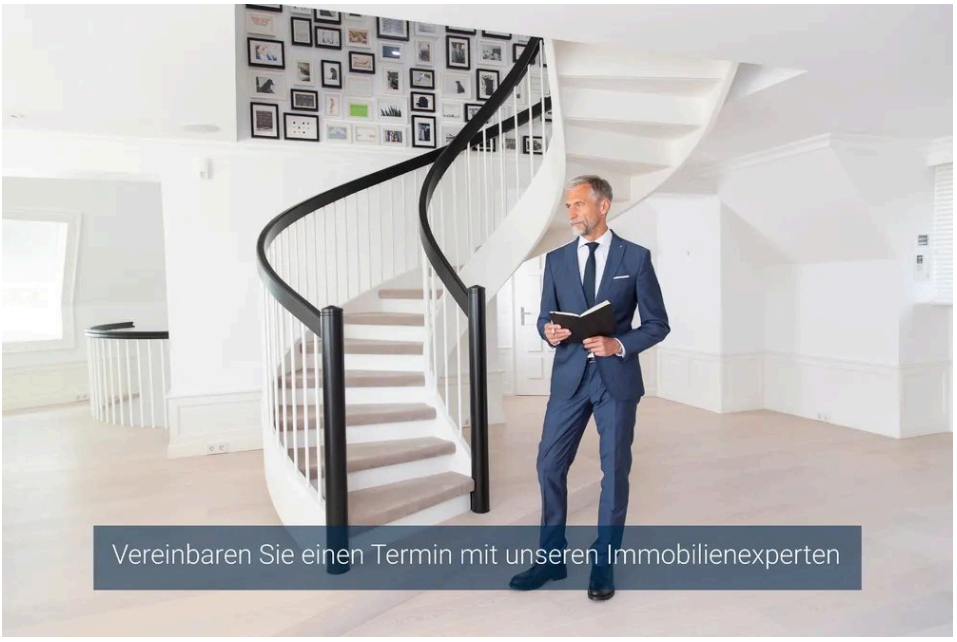
The property





Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

The property





Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

A first impression

Hier werden Träume wahr... Willkommen in diesem umfassend sanierten Anwesen, das auf einem großzügigen Grundstück von etwa 15.000 m² liegt.

Dieser liebevoll sanierter und modernisierter Aussiedlerhof in mitten von Feldern, mit phantastischem Fernblick über das Lahntal in Limburg vereint traditionelles Ambiente mit modernen Ausstattungsmerkmalen. Die Immobilie bietet sowohl für Familien als auch für Berufstätige, die Arbeit und Leben unter einem Dach vereinen möchten, viele Nutzungsmöglichkeiten

Dieses charmante Anwesen bietet eine perfekte Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Highlights sind der nicht einsehbare Innenhof mit Hofbaum, Fassadenbegrünung und Natursteinmauern, der weitläufige Garten mit alter Baumbestand, sowie die Natursteinbeläge. Das Anwesen befindet sich in ruhiger und sonniger Alleinlage mit parkähnlichem angelegten riesigen Garten.

Die Immobilie wurde ab 2004 - 2015 umfassend saniert und verfügt über moderne Heizungs- und Wasserleitungsinstallationen. Eine effiziente Pellets-Heizung sorgt für umweltbewusstes Heizen.Der großzügige Wohnbereich besticht durch einen hochwertigen Echtholzparkettboden und einen Kamin der Marke Ruegg, der an kühleren Tagen eine gemütliche Atmosphäre schafft.

Das Landhaus bietet ausreichend Platz für jedwede Lebenssituation. Drei großzügige Schlafzimmer ermöglichen ein komfortables Wohnen, während die zwei Badezimmer keine Wünsche offenlassen. Hochwertiger Echtholzparkett verleiht den Räumen zusätzlich eine warme und einladende Atmosphäre.

Das Landhaus verfügt zusätzlich über eine separate Wohneinheit mit eigenem Eingang, die sich ideal als Büro oder Ferienwohnung nutzen lässt. Diese Flexibilität erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und bietet potenziellen Käufern die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten geschickt zu kombinieren.

Die Immobilie ist technisch hervorragend ausgestattet, unter anderem durch zwei Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 22 kW und 34 kW, die zusammen eine jährliche Produktionskapazität von rund 30.000 kWh aufweisen. Diese nachhaltige Energielösung trägt zur Reduzierung der Betriebskosten bei und stellt eine zukunftsorientierte Investition dar.

Lassen Sie sich von den vielseitigen Optionen überzeugen, die Ihnen diese Immobilie bietet. Nehmen Sie gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins Kontakt mit uns auf.

Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Details of amenities

- 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

Aufteilung:
Erdgeschoss:
- große Diele mit Zugang zum Innenhof
-Wohnküche mit Zugang zum Innenhof und Garten
- HWR
- Büro
- Ferienwohnung oder Büro mit Duschbad und eigenen Eingang

Obergeschoss
- Spielen/Flur
- Schlafen
- Kind 1 und Kind 2
- Zimmer 1 und Zimmer 2
- Bad
- zusätzliches WC
- Ausbaumöglichkeiten vorbereitet- 12,60 × 18,56

Außenbereich:
- Hauptscheune 35×12,5
- Lager im OG ca. 165 m²
- Halle 125 m²
- Photovoltaik-Anlagen mit sehr guter Einspeisevergütung

Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

All about the location

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.

Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

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