Limburg an der Lahn

Hadamar. Nähe Limburg. EFH mit Büro o. App. in außergewöhnlicher Architektur.

Objektnummer: 251890571



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1100 m²

Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

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

Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

Auf einen Blick

Objektnummer	251890571
Wohnfläche	ca. 184 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	469.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	127.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.12.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

Die Immobilie





Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

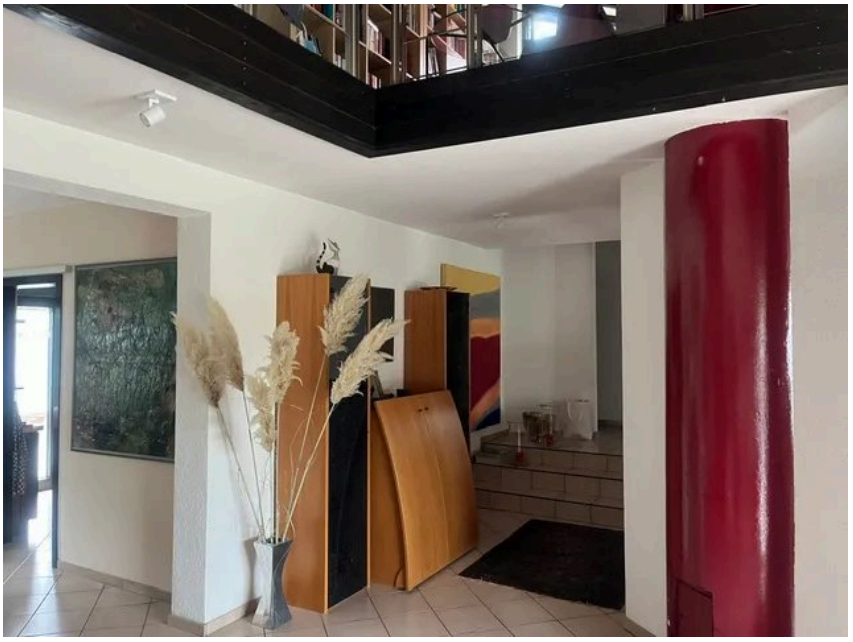
Die Immobilie





Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

Die Immobilie





Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

Die Immobilie





Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

Die Immobilie





Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

Die Immobilie





Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

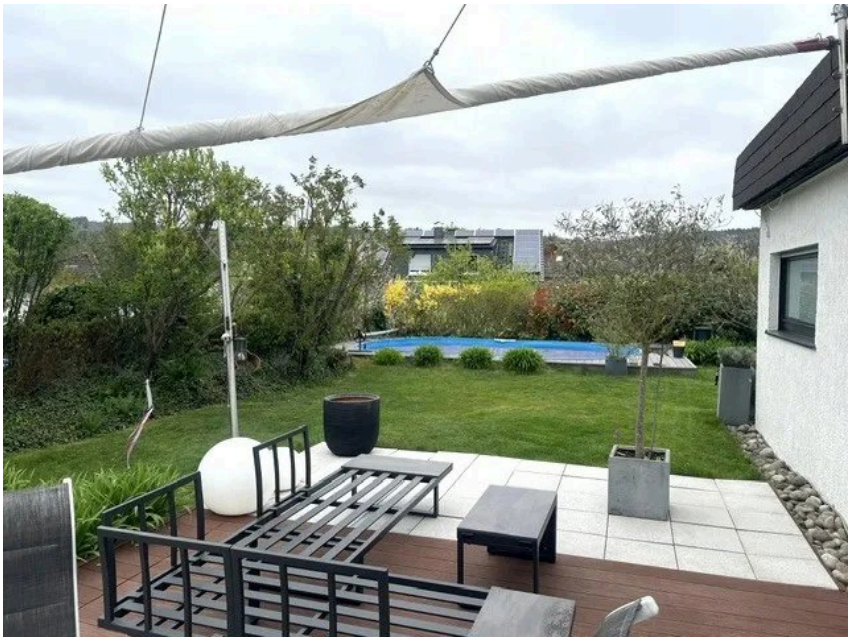
Die Immobilie





Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

Die Immobilie





Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

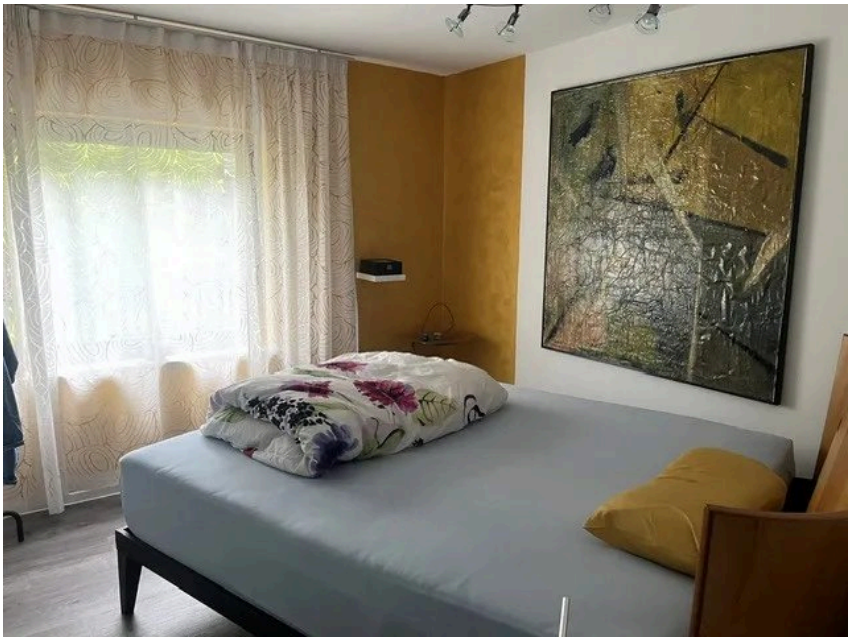
Die Immobilie





Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

Die Immobilie





Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

Die Immobilie





Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

Die Immobilie





Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

Ein erster Eindruck

Dieses individuelle Einfamilienhaus zeichnet sich durch seine durchdachte Architektur, großzügige Raumaufteilung und hochwertige Bauausführung aus. Die Immobilie wurde im Jahr 1980 in Massivbauweise errichtet und fortlaufend gepflegt. Sie bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 184 m², verteilt auf zwei Ebenen, viel Platz für vielseitiges Wohnen und Arbeiten. Das dazugehörige Grundstück mit ca. 1.100 m² Fläche überzeugt durch verschiedene Gartenbereiche, Terrassen und einen Pool, der in den wärmeren Monaten für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt.

Das Haus empfängt Sie im Erdgeschoss mit einem geräumigen Eingangsbereich, der in ein offen gestaltetes Wohnzimmer mit Kaminofen der Marke Matten übergeht. Die Fußbodenheizung und die großzügigen Alu-Verbundfenster sorgen hier zu jeder Jahreszeit für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die teilweise mit Smart-Home-Technik gesteuerten Rollläden bieten Komfort und Sicherheit. Direkt angeschlossen befindet sich das Esszimmer und die zeitlose Einbauküche. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich das Elternschlafzimmer mit kleiner Ankleide und das Hauptbad. Es ist hochwertig ausgestattet, mit einer begehbaren Dusche sowie einer großen Badewanne. Ein Gäste-oder Bürobereich mit Duschbad rundet das Raumangebot ab.

Von den Wohnräumen gelangen Sie nahtlos auf die großzügige West-Terrasse, die mit einem elektrisch betriebenen Sonnensegel ausgestattet ist – ideal für entspannte Nachmittage und Abende im Freien. Die separate Ost-Terrasse lädt besonders zu einem Frühstück in der Morgensonne ein. Der Poolbereich mit Maßen von 7 × 4 Metern und energieeffizienter Wärmepumpe macht das Grundstück zum Rückzugsort für aktive Familien und alle, die Wert auf Erholung im eigenen Zuhause legen. Zudem sind eine Dachterrasse und gepflegte Gartenflächen vorhanden.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt zwei komfortable Zimmer, die vielseitig nutzbar sind. Die Galerie (als Bürobereich nutzbar) und weitere Flure sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und ermöglichen eine flexible Nutzung der Fläche.

Der Gäste- oder Bürobereich im EG könnte zusammen mit dem angrenzenden Duschbad auch als kleine Einliegerwohnung genutzt werden. So ist sie auch ursprünglich in den Bauplänen genehmigt. D.h. diese kleine Wohnung hat ein Küchenanschluss, separates Bad und ein Abstellbereich. Zur erwähnen wäre auch noch die Galerie innerhalb dieser kleinen Wohnung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine massive Doppelgarage sowie drei Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Die Gaszentralheizung wurde 2018 erneuert und sorgt in Verbindung mit der Fußbodenheizung für zeitgemäßen Wohnkomfort und Energieeffizienz.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine gehobene Ausstattung. Durchdachte Details wie der Kaminofen, die smarte Steuerung der Rollläden, großzügige Außenflächen und die Qualität der Bausubstanz schaffen hervorragende Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

Ausstattung und Details

- Massivbauweise mit 30 cm Mauerwerk und 4 cm Außendämmung
- Doppelgarage
- drei Pkw-Stellplätze
- Gaszentralheizung 2018
- Fußbodenheizung
- Kaminofen Marke Matten
- Alu-Verbundfenster
- Rollläden tlw. mit Smart-Home-Steuerung
- Einbauküche
- Gäste-Duschbad
- Bad mit begehbarer Dusch und großer Badewanne
- West-Terrasse mit elektrischem Sonnensegel
- Ost-Terrasse für die Morgensonne
- Pool mit 7 m x 4 m und Wärmepumpe
- Dachterrasse
- Galerien
- separates Büro mit ca. 30 m², auch als Einliegerwohnung nutzbar

Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

Alles zum Standort

Hadamar präsentiert sich als eine wachstumsstarke Kleinstadt mit rund 13.000 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur, die ein harmonisches Miteinander verschiedener Generationen ermöglicht. Die Stadt besticht durch eine solide Infrastruktur, die grundlegende Versorgung sowie spezialisierte Gesundheitsdienste umfasst, und bietet eine ruhige, werteorientierte Lebensqualität, die besonders Familien anspricht. Die stabile Nachfrage am Immobilienmarkt und die moderate Zuwanderung unterstreichen die Attraktivität Hadamars als sicheren und zukunftsorientierten Wohnort.

In diesem Umfeld finden Familien ein besonders familienfreundliches Wohnumfeld vor, das durch seine ruhige Atmosphäre und den starken Gemeinschaftssinn besticht. Die Nähe zu vielfältigen Bildungsangeboten und Freizeitmöglichkeiten schafft ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance und eine behütete Kindheit.

Die Bildungslandschaft in Hadamar ist hervorragend auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt: Bereits in nur drei Minuten erreichen Sie fußläufig die Grundschule Steinbach, während weitere Kindergärten und Schulen in angenehmer Entfernung liegen und durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Oberweyerer Straße“ oder „Schule“ bequem erreichbar sind.
Das Gymnasium Hadamar hat einen weit über Hadamar hinaus exzellenten Ruf.

Für die Gesundheit sorgt ein umfassendes Angebot an Ärzten, Apotheken und Kliniken, darunter die Gemeinschaftspraxis Beselich sowie die Adler Apotheke, die in weniger als einer halben Stunde zu Fuß erreichbar sind. Auch die Vitos Klinik Hadamar garantiert medizinische Versorgung auf hohem Niveau.

Freizeit und Erholung kommen dank zahlreicher Sportanlagen, Spielplätze und Bürgerhäuser in der Umgebung nicht zu kurz – viele davon sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten Raum für Bewegung und gemeinschaftliche Aktivitäten.

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Norma, Edeka und Aldi Süd in mittelbarer Entfernung zur Verfügung, sodass Familien ihren Alltag bequem gestalten können. Eine Bäckerei ist fußläufig erreichbar.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe ermöglicht eine stressfreie Mobilität für Groß und Klein. So ist beispielsweise die Haltestelle „Oberweyerer Straße“ nur drei Minuten zu Fuß entfernt und verbindet die Bewohner schnell mit dem Stadtzentrum und darüber hinaus.

Zum ICE-Bahnhof Limburg sind es gut 10 Fahrminuten, in 50 Fahrminuten erreichen Sie Frankfurt.

Insgesamt bietet Hadamar Familien ein sicheres, komfortables und lebendiges Umfeld, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern die Vorzüge einer ausgewogenen Infrastruktur genießen können. Dies macht Hadamar zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft und eine nachhaltige Lebensqualität legen.

Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

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.

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.

Objektnummer: 251890571 - 65549 Limburg an der Lahn

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