Limburg an der Lahn

Limburg. Tolle Lage für Büro, Praxis oder als langfristige Investition.

Objektnummer: 25189060



KAUFPREIS: 349.000 EUR

Objektnummer: 25189060 - 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: 25189060 - 65549 Limburg an der Lahn

Auf einen Blick

Objektnummer	25189060
Baujahr	1993
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	349.000 EUR
Büro/Praxen	Bürohaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 173 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 173.97 m²
Vermietbare Fläche	ca. 173 m²
Bürofläche	ca. 173 m²

Objektnummer: 25189060 - 65549 Limburg an der Lahn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.06.2033

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	104.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25189060 - 65549 Limburg an der Lahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25189060 - 65549 Limburg an der Lahn

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Büroetage aus dem Baujahr 1993 überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität und bietet auf großzügigem Grundriss reichlich Gestaltungsspielraum für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Das Objekt erstreckt sich über eine Etage und punktet mit einer beeindruckenden Raumhöhe von ca. 3,60 Metern, die nicht nur für ein angenehmes Raumgefühl sorgt, sondern darüber hinaus flexible Anpassungen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und praktisch: Großzügige, helle Büroräume bieten ausreichend Platz für mehrere Arbeitsplätze. Alle Räumlichkeiten sind mit Odenwälder Decken ausgestattet, in die ein modernes Klimaanlagen-System integriert wurde. Die Klimaanlage bietet nicht nur Kühl-, sondern auch Heizfunktion, was ein komfortables Arbeitsklima zu jeder Jahreszeit gewährleistet. Die Bedienung kann bequem – und bei Bedarf individuell für jeden Mitarbeiter – per App erfolgen.

Ein herausragendes Sicherheitsmerkmal ist das umfassende Alarmsystem. Alle Fenster sind gesichert und das System ist sowohl mit Bewegungsmeldern als auch Fensterkontakten ausgestattet, zentral vernetzt und ebenfalls App-steuerbar. Hier lässt sich jedem Mitarbeitenden ein spezieller Zugangscode zuordnen; dies erhöht die Flexibilität und die Sicherheitsstandards der Bürofläche.

Die Ausstattung setzt sich bei den Fußböden fort: Verlegt wurde ein hochwertiger Industriefilz-Teppichboden, der explizit für eine starke Beanspruchung konzipiert wurde – ideal für den täglichen Geschäftsbetrieb mit hohem Publikumsverkehr. Für weitere Ablagemöglichkeiten steht über den sanitären Anlagen ein separater Abstellboden mit einer Grundfläche von ca. 3-4 Quadratmetern zur Verfügung. Gerade für Akten, Büromaterial oder saisonale Ausstattungselemente lässt sich dieser Platz hervorragend nutzen.

Zur Büroetage gehören fest zugeordnete Stellplätze, an denen bereits zwei moderne Wallboxen (je 11 KW) installiert sind. Auch diese Ladestationen sind app-gesteuert – ein großer Vorteil für zukunftsorientierte Unternehmen mit E-Fahrzeug-Flotte. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, bis zu sieben weitere Stellplätze in der näheren Umgebung anzumieten. Bei Interesse unterstützen wir gern bei der Vermittlung.

Ein ebenfalls wichtiger Aspekt ist das Hochwasserschutzsystem: Sämtliche Fenster und Türen sind mit speziellen Schotten ausgestattet, die zusätzlichen Schutz für Ihr Geschäft und Ihre Werte gewährleisten.

Die Lage des Objekts bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine Vielzahl von Versorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Ob als

Repräsentanz, Praxis oder Büronutzung – die moderne und dennoch zeitlose Architektur in Verbindung mit den intelligenten Ausstattungsdetails bieten einen Arbeitsplatz, der den Anforderungen an zeitgemäßes und effizientes Arbeiten gerecht wird.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie diese flexible und hochwertig ausgestattete Büroetage selbst vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25189060 - 65549 Limburg an der Lahn

Ausstattung und Details

- Klimaanlage in den Odenwälder Decken mit Kühl- und Heizfunktion
- Alarmsystem zur Sicherung aller Fenster, steuerbar über App
- 2 Wallboxen 11 KW, auch mit App Steuerung,
- Teppichboden ist ein Industriefilz, extra für starke Beanspruchungen geeignet
- im Abstellraum ist über den Toiletten noch eine Abstellkammer, kleiner Dachboden von 3-4 qm.
- 3,60 Meter Raumhöhe
- System von Schotten an allen Fenstern und Türen wegen eventuellem Hochwasser
- 5 Stellplätze
- Möglichkeit noch weitere 7 Stellplätze anzumieten

Objektnummer: 25189060 - 65549 Limburg an der Lahn

Alles zum Standort

Ideale Lage in Limburg - kurze Anbindung an die Innenstadt, ruhige Umgebung und gut zu erreichen.
Limburg an der Lahn überzeugt als solide Investitionslage mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung von etwa 0,5 bis 0,6 % jährlich, die eine verlässliche Basis für nachhaltiges Wachstum schafft. Die Stadt besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, eine sichere Umgebung sowie ein breit gefächertes Bildungs- und Gesundheitsangebot. Dank der verkehrsgünstigen Lage an der Autobahn A3 und der direkten ICE-Anbindung profitieren Berufspendler von schnellen Verbindungen nach Frankfurt und ins Rhein-Main-Gebiet. Die Immobilienpreise bewegen sich moderat zwischen 3.500 und 4.500 Euro pro Quadratmeter für Neubauwohnungen sowie 500.000 bis 800.000 Euro für Einfamilienhäuser, was in Kombination mit niedrigen Leerständen und attraktiven Mietrenditen eine stabile Wertsteigerungsperspektive bietet. Die diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit Schwerpunkten in Logistik, Gesundheitswesen und Handel sowie die niedrige Arbeitslosenquote unterstreichen die wirtschaftliche Stabilität der Region.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für die tägliche Nahversorgung stehen mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung, darunter der Kaufland-Markt in etwa sieben Minuten zu Fuß. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, ergänzt durch das St. Vincenz-Krankenhaus, das in rund zehn Minuten erreichbar ist. Bildungsinstitutionen von Kindertagesstätten bis hin zu weiterführenden Schulen sind ebenfalls gut angebunden und liegen zwischen acht und dreizehn Minuten zu Fuß entfernt, was die Attraktivität für langfristige Mieter erhöht. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie die Lahnkampfbahn, diverse Spielplätze und der Mariengarten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in fünf Minuten Fußweg sowie die Bahnhöfe Limburg (Lahn) und Staffel in zwölf beziehungsweise sechzehn Minuten Fußweg gewährleistet, was die Mobilität zusätzlich sichert.

Für Investoren bietet Limburg an der Lahn somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und wachstumsorientiertem Umfeld. Die Lage profitiert von einer nachhaltigen Wertentwicklung, niedrigen Leerständen und einer breit gefächerten Wirtschaft, die das Risiko streut und langfristige Sicherheit gewährleistet. Diese Faktoren machen Limburg zu einem äußerst attraktiven Standort für renditestarke Immobilieninvestitionen mit stabilem Fundament.

Objektnummer: 25189060 - 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: 25189060 - 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