Limburg an der Lahn / Ahlbach

EFH mit Bauplatz in ruhiger Wohnlage von Limburg.

Objektnummer: 251890611



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1771 m²

Objektnummer: 251890611 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

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

Objektnummer: 251890611 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

Auf einen Blick

Objektnummer	251890611
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1980

Kaufpreis	469.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,90 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 251890611 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.12.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	375 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 251890611 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

Die Immobilie





Objektnummer: 251890611 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

Die Immobilie





Objektnummer: 251890611 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

Die Immobilie





Objektnummer: 251890611 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

Die Immobilie





Objektnummer: 251890611 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

Die Immobilie





Objektnummer: 251890611 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 mit einer Grundstücksfläche von etwa 1.771 m². Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen und gewachsenen Wohngegend, die durch eine gute Nachbarschaft geprägt ist. Aufgrund ihrer zeitlosen Bauart und der geräumigen Aufteilung bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich insbesondere für Familien oder Paare, die sich den Wunsch nach mehr Platz erfüllen möchten.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Durchdachte Grundrisse sorgen für eine optimale Raumausnutzung und zahlreiche Möglichkeiten der individuellen Gestaltung. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden mit Familie oder Freunden. Die Wohnräume profitieren von einem angenehmen Tageslichteinfall dank der großen Fensterflächen, die eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung und bieten den Bewohnern Komfort im Alltag. Die Sanitäreinrichtungen sind funktional und gepflegt, jedoch empfiehlt sich eine Modernisierung, um den aktuellen Ansprüchen und dem persönlichen Geschmack gerecht zu werden. Die Heizungsart ist eine Zentralheizung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt – hier besteht ebenfalls die Möglichkeit, das Heizsystem auf den neuesten technischen Stand zu bringen.

Insgesamt befindet sich das Haus in gutem Allgemeinzustand, kann jedoch von einer Renovierung profitieren. Dadurch erhalten zukünftige Besitzer die Gelegenheit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und individuelle Wünsche zu verwirklichen. Die vorhandene Ausstattung entspricht der normalen Ausstattungsqualität und bietet eine solide Basis für Modernisierungen.

Der Außenbereich überzeugt mit einem weitläufigen Garten, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet – ob Spiel- und Liegefläche, Gemüsebeet oder Terrasse für entspannte Stunden im Freien. Das Grundstück bietet genügend Platz für Freizeitaktivitäten oder Gärtnerprojekte. Ein Nebengebäude oder eine Garage lässt sich bei Bedarf problemlos realisieren.

Die Lage des Hauses punktet durch ihre gute Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Gleichzeitig ermöglicht die Umgebung kurze Wege ins Freie und ins Grüne, sodass sich ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Ruhe und Erreichbarkeit ergibt.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus ein attraktives Raumangebot in guter Wohnlage und die Möglichkeit, eigene Vorstellungen einzubringen. Mit etwas

Renovierungsaufwand lässt sich hier ein langfristiger Lebensmittelpunkt schaffen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und entdecken Sie die vielfältigen Potenziale, die dieses Haus für Sie bereithält. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen gern für weitere Informationen zur Verfügung.

Objektnummer: 251890611 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

Ausstattung und Details

Guter Allgemeinzustand, solide Bauweise - es besteht Renovierungsbedarf.
Ein Teilbereich von ca. 800 m² ist als separater Bauplatz nutzbar.

Objektnummer: 251890611 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

Alles zum Standort

Limburg an der Lahn besticht als wirtschaftlich stabile Mittelstadt mit einem ausgewogenen Wachstum im Immobilienmarkt und bietet Familien eine sichere und lebenswerte Umgebung. Die Stadt überzeugt durch eine moderne Infrastruktur und exzellente Verkehrsanbindungen, darunter die nahegelegene Autobahn A3 sowie den ICE-Bahnhof, die eine schnelle Verbindung zu den Metropolregionen Frankfurt und Wiesbaden gewährleisten. Die vielfältige Bevölkerungsstruktur und der hohe Lebensstandard schaffen ein harmonisches Umfeld, in dem sich Familien rundum wohlfühlen können. Dabei sind die Immobilienpreise attraktiv und bieten zugleich nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial, was Limburg zu einem idealen Standort für zukunftsorientierte Familien macht.

Der Stadtteil Ahlbach ergänzt dieses Bild durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre, die besonders durch viel Grün und eine überschaubare Nachbarschaft geprägt ist. Hier finden Familien einen Ort, an dem Geborgenheit und Gemeinschaft spürbar sind, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe liegen. Die harmonische Verbindung von naturnaher Ruhe und guter Anbindung macht Ahlbach zu einem besonders begehrten Wohnquartier für Familien, die Wert auf Sicherheit und ein lebenswertes Umfeld legen.

In unmittelbarer Nähe laden liebevoll gestaltete Parks und mehrere Spielplätze, nur wenige Gehminuten entfernt, zu unbeschwerten Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien profitieren von den vielfältigen Angeboten des TuS Ahlbach, der ebenfalls in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für die jüngsten Familienmitglieder sind die Katholische Kindertagesstätte St. Bartholomäus sowie die Grundschule Ahlbach in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag entspannt und sicher gestaltet. Darüber hinaus sind weiterführende Schulen und zusätzliche Kindergärten in wenigen Fahrminuten erreichbar, gut angebunden durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Ahlbach Friedhof“ oder „Ziegelstraße“, die ebenfalls in nur drei Gehminuten erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken gewährleistet, die sich bequem mit dem Bus erreichen lassen. Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte wie das Bereket Center in acht Minuten Fußweg zur Verfügung, ergänzt durch eine Vielzahl an Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum gemeinsamen Verweilen einladen.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot macht Limburg an der Lahn, insbesondere den Stadtteil Ahlbach, zu einem idealen Zuhause für Familien. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder sorglos aufwachsen und die ganze Familie eine lebenswerte Zukunft gestalten kann.

Objektnummer: 251890611 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

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: 251890611 - 65554 Limburg an der Lahn / Ahlbach

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