Limburg an der Lahn

Innenstadtlage von Limburg. Modernisierte Altbauwohnung mit viel Charme und Flair.

Objektnummer: 25189065



KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75.63 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25189065 - 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: 25189065 - 65549 Limburg an der Lahn

Auf einen Blick

Objektnummer	25189065
Wohnfläche	ca. 75.63 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1908

Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25189065 - 65549 Limburg an der Lahn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.05.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	123 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1908

Objektnummer: 25189065 - 65549 Limburg an der Lahn

Ein erster Eindruck

Die Wohnung wird vollständig renoviert übergeben. Sie verfügt über eine Wohnfläche von etwa 75,63 m² und vereint klassischen Altbaucharme mit zeitgemäßer Ausstattung. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1908 und überzeugt durch eine architektonische Gestaltung, wie sie für diese Zeit charakteristisch ist.

Die Wohnung befindet sich in einem sorgfältig gepflegten Mehrparteienhaus und wird gerade umfassend renoviert. Moderne, helle Laminatboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen, der für ein freundliches und einladendes Ambiente sorgt. Die Wände und Decken werden frisch gespachtelt, geschliffen und weiß gestrichen, wodurch ein neutraler Rahmen für Ihre individuelle Einrichtung geschaffen wird. Auch Türzargen und Türen sind in elegantem Weiß gehalten und harmonieren bestens mit dem Gesamtkonzept.

Durchdacht geschnitten verteilt sich die Wohnfläche auf drei gut nutzbare Zimmer. Der offene, lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei separate Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Rückzugsort, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das großzügig geschnittene Badezimmer wird mit großformatigen Wand- und Bodenfliesen ausgestattet und verfügt über Marken-Armaturen sowie eine ansprechende Sanitärausstattung – hier trifft Funktionalität auf zeitgemäßen Komfort.

Die Zentralheizung sorgt auch an kühleren Tagen für behagliche Temperaturen und ein angenehmes Wohnklima. Alle Bereiche entsprechen einer normalen Ausstattungsqualität und bieten somit eine solide Grundlage für den täglichen Bedarf.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur und beste Anbindung aus. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Arztpraxen und weitere Dienstleister befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler als auch für Bewohner, die auf das Auto verzichten möchten, optimal. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls schnell erreichbar, was die Wohnung für unterschiedliche Lebensphasen interessant macht.

Ein besonderes Highlight bildet der klassische Altbaucharakter des Hauses, der sich durch hohe Decken und großzügige Fensterfronten auszeichnet. So kommt viel Tageslicht in die Räume, was das Wohngefühl zusätzlich aufwertet.

Die Sanierung ist im September abgeschlossen, die Wohnung ist ab dem 01.10.2026 für 870,00 € pro Monat vermietet.

Objektnummer: 25189065 - 65549 Limburg an der Lahn

Ausstattung und Details

Die Wohnung wird gerade saniert:
- heller Laminatboden in allen Räumen,
- Wände und Decken gespachtelt, geschliffen und weiss gestrichen.
- Türzargen und Türen in weiss,
- Bad Wand- und Bodenfliesen im Großformat, Marken-Armaturen

Objektnummer: 25189065 - 65549 Limburg an der Lahn

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in Limburg-Stadt. Sie können in 2 bis 3 Minuten zu Fuß die wunderschöne Altstadt oder die Werkstadt mit vielen Geschäften erreichen.

Die Anbindung an Bus, Bahn und Autobahn ist excellent, sehr gut sind alle infrastruktuellen Einrichtungen, Kindergärten, Schulen zu erreichen.

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.

Objektnummer: 25189065 - 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: 25189065 - 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