Limburg an der Lahn / Eschhofen

Limburg-Eschhofen. Neuwertiges Wohnhaus mit drei Wohnungen in sehr guter Ausstattung.

Objektnummer: 261890151



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 299.55 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 540 m²

Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

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

Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	261890151
Wohnfläche	ca. 299.55 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	11.08.2028
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	44.18 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

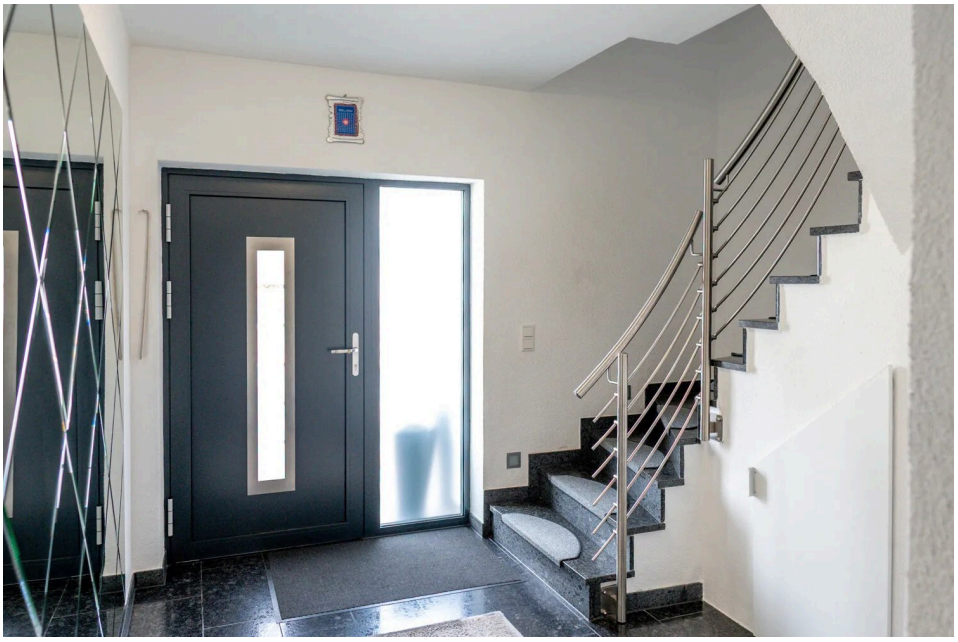
Die Immobilie

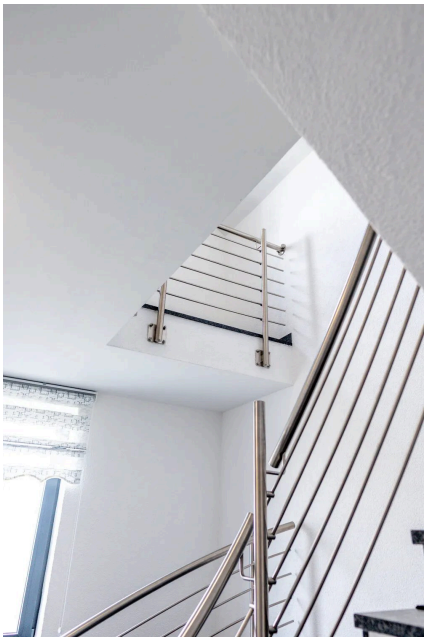




Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

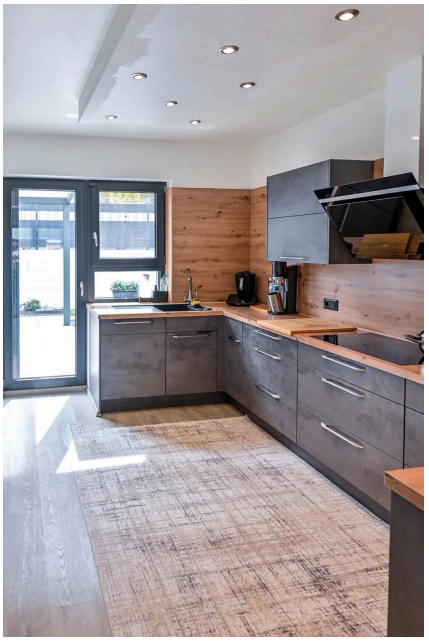
Die Immobilie





Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

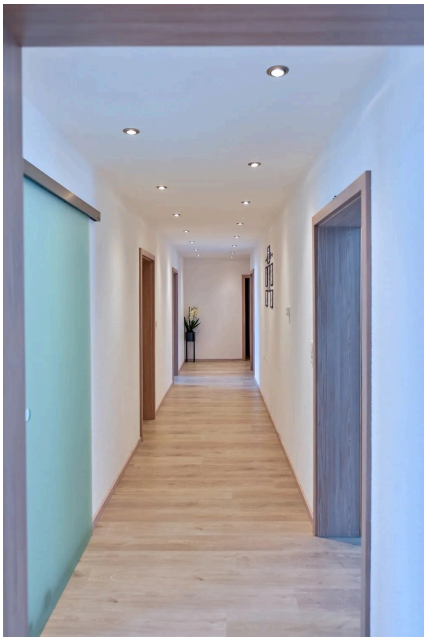
Die Immobilie





Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

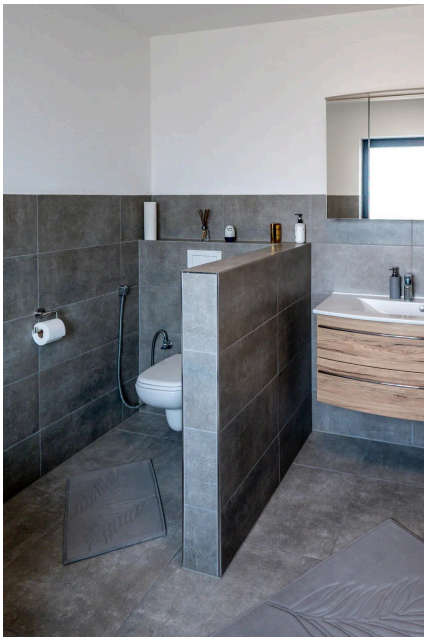
Die Immobilie





Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

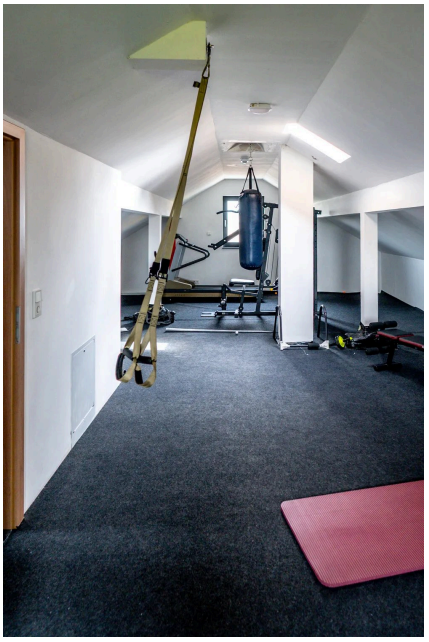
Die Immobilie





Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

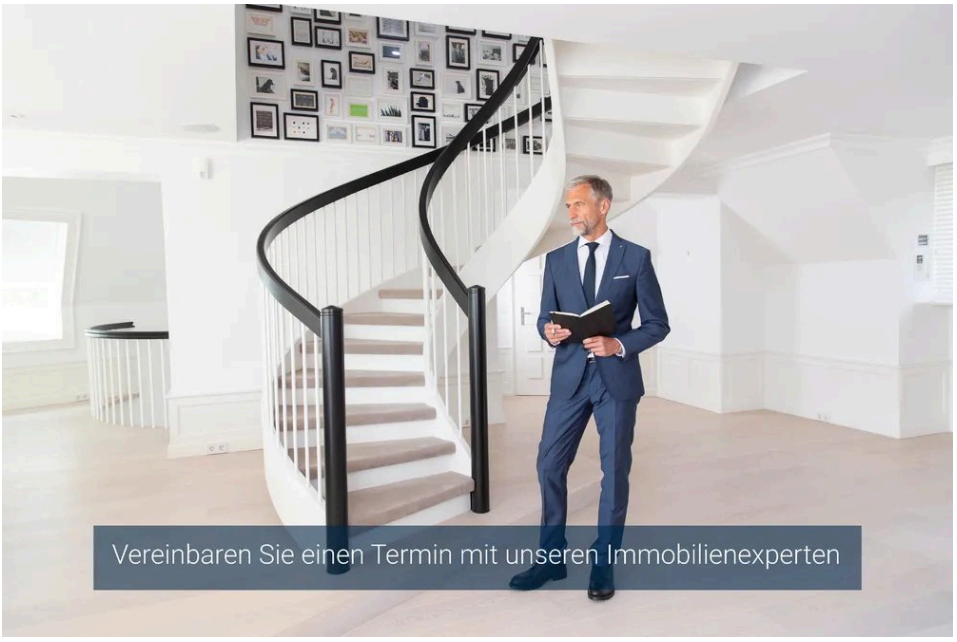
Die Immobilie





Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 299,55 m² auf einem ca. 540 m² großen Grundstück vereint zeitgemäße Architektur mit einer hochwertigen Ausstattung. Die Immobilie wurde im Jahr 2021 in Massivbauweise errichtet und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Dank moderner Technologien und durchdachter Planung bietet dieses Haus einen hohen Wohnkomfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Mit insgesamt 10 Zimmern und 7 Schlafzimmern schafft das Haus viel Raum für individuelle Lebenskonzepte. Drei Badezimmer sowie ein weiteres Bad im Appartement sorgen für ein großzügiges Raumangebot und erfüllen die Anforderungen an modernen Wohnkomfort. Die Gestaltung der Räume ist auf Funktionalität und Flexibilität ausgerichtet, um unterschiedlichsten Bedürfnissen und Lebenssituationen gerecht zu werden.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man den hohen Ausstattungsstandard. Die Kombination aus einer Wärmepumpe und einer Fußbodenheizung bietet eine effiziente und komfortable Beheizung des gesamten Hauses. Zusätzlich wird das Haus durch eine Photovoltaikanlage mit Akkuspeicher in Verbindung mit dreifach verglasten Fenstern samt elektrischen Rollläden energetisch optimiert. Dies gewährleistet eine sehr gute Energieeffizienz und reduziert die laufenden Kosten deutlich.

Durch das Massivmauerwerk mit den 36,5 cm dicken Wärmedämmsteinen wird ein überdurchschnittlicher Wärme- und Schallschutz gewährleistet.

Die hochwertige Gartengestaltung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung im Außenbereich. Ob Sie den Garten für Freizeit, Erholung oder als Spielfläche nutzen möchten – der Außenbereich ist sorgfältig geplant und lässt viel Freiraum für individuelle Gestaltungsideen. Die integrierte Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 6.000 Litern unterstützt eine nachhaltige Bewässerung des Gartens.

Zur Immobilie gehört eine Garage, die einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum bietet. Die hochwertige Ausstattung findet sich im gesamten Haus wieder und spricht für die gehobene Ausstattungsqualität.

Das Haus bietet durch seine Größe und Aufteilung unterschiedliche Optionen - als Mehrfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Ausstattung und Details

- Massivmauerwerk, 36,5 cm Wärmedämmstein
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage mit Akkuspeicher
- 3fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- 3 Bäder + 1 Bad in dem Appartement
- Kamin
- Garage
- hochwertige Gartengestaltung
- Zisterne 6.000 Liter

Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

Alles zum Standort

Eschhofen, ein idyllischer Stadtteil von Limburg an der Lahn, besticht durch seine harmonische Verbindung von ruhiger, ländlicher Atmosphäre und der Nähe zur Stadt. Diese exzellente Lage ermöglicht Familien ein Leben in einer sicheren und naturnahen Umgebung, ohne auf die Annehmlichkeiten einer modernen Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Nachfrage nach hochwertigen Neubauten und großzügigen Bestandsimmobilien unterstreicht die Attraktivität dieses Wohnstandorts, der mit einem ausgewogenen Immobilienmarkt im mittleren bis gehobenen Preissegment überzeugt. Die hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum sowie die ruhige Nachbarschaft schaffen eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und familiärem Rückzugsort.

Für Familien bietet Eschhofen eine besonders kinderfreundliche Umgebung mit vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Kindergärten, darunter der Ökumenische und der Katholische Kindergarten, sind in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, während die Schule am Eschilishov in nur sieben Minuten bequem zu Fuß erreicht werden kann. Diese kurzen Wege gewährleisten eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die Nähe zu mehreren Spielplätzen und Sportanlagen, wie der Sporthalle Eschhofen, lädt Kinder und Jugendliche zu abwechslungsreichen Aktivitäten ein und fördert eine gesunde, aktive Lebensweise. Für entspannte Familienausflüge bieten der Sport- und Freizeitpark Linter sowie weitere Grünflächen in der Umgebung Raum für Erholung und gemeinsames Erleben.

Auch die medizinische Versorgung ist für Familien optimal gewährleistet: Die Praxis Dr. Lenfers ist in sechs Minuten zu Fuß erreichbar, und weitere Fachärzte sowie Apotheken befinden sich in angenehmer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE-Markt sind in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln und allem Notwendigen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Busstationen wie „Kirche“ und „Bahnhofstraße“ sowie die Bahnhöfe Eschhofen und Limburg Süd, die in neun bzw. zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind, hervorragend. So sind auch Pendler und Familienmitglieder, die mobil sein möchten, bestens versorgt.

Eschhofen vereint somit alle Voraussetzungen für ein sicheres, komfortables und lebendiges Familienleben in einer naturnahen und zugleich gut angebundenen Umgebung. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern entspannt den Alltag gestalten können – ein Ort, der Zukunftsperspektiven und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Objektnummer: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

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: 261890151 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen

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