Limburg an der Lahn

Eine herausragende, denkmalgeschützte Villa im Herzen von Limburg.

Objektnummer: 26189052



KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 540 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 3000 m²

Objektnummer: 26189052 - 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: 26189052 - 65549 Limburg an der Lahn

Auf einen Blick

Objektnummer	26189052
Wohnfläche	ca. 540 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1896

Kaufpreis	2.250.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26189052 - 65549 Limburg an der Lahn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26189052 - 65549 Limburg an der Lahn

Ein erster Eindruck

Herrschaftliche Villa im parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand. Ursprünglich als Wohnhaus für einen Unternehmer gebaut, erfolgte ca. 1934 eine Unterteilung in drei großzügige Wohnungen.

Die Fassade ist geprägt von der Vereinigung vieler unterschiedlicher Stilelemente aus Spätgotik, Renaissance und Jugendstil. Der Baukörper ist unterbrochen von zahlreichen Erkern, unterschiedlichen Fensterformen, Balkon, Turm und verziert mit original erhaltenen Geländern und Überdachungen.

Ein malerischer Anblick mit schlossartiger Ausstrahlung und repräsentativem imposanten Auftritt.

Ist der äußere Auftritt schon beeindruckend, werden Sie beim Eintritt in das opulente Vestibül schlichtweg überwältigt sein. Es erstreckt sich über die beiden Geschosse mit einer ausladenden, mit vielen Schnitzereien verzierten Holztreppe und einer wunderschönen Stuckdecke.

Diese Pracht setzt sich in den anliegenden Wohnräumen fort, mit wunderschönen Türen, Wand- und Deckengestaltungen.

Es ließen sich noch viele Details nennen, entdecken Sie diese bei einer Besichtigung,

Die Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind durch das Vestibül derart miteinander verbunden, dass sie sich für eine gemeinsame Nutzung anbieten. Zum Beispiel für zwei Generationen oder für repräsentative Praxis- oder Büroflächen in Kombination mit einer Wohnung im 1. Obergeschoss.

Die Wohnung im Dachgeschoss erreichen Sie über ein separates Treppenhaus, was eine Vermietung grundsätzlich ermöglicht.

Das Haus ist vollunterkellert mit Platz für Abstellen, Wein, Hauswirtschaft und ähnliches.

Ein echtes Denkmal, sehr viele erhaltene Originalbauteile und Ausstattungen, eingebettet in einem parkähnlichen Grundstück - Sie werden begeistert sein.

Objektnummer: 26189052 - 65549 Limburg an der Lahn

Ausstattung und Details

- Repräsentative Stadtvilla aus der Gründerzeit
- Baujahr circa 1896
- Klassische Fassade mit Gesimsen, Erkern und Türmen
- Großzügiges historisches Treppenhaus
- Original erhaltene, reich verzierte Treppe
- Beeindruckende Deckenhöhen
- Historische Stuckelemente bzw. Holzdecken
- Drei großzügige Wohn- und Nutzungseinheiten
- Große Fensterformate mit verschiedenen Stilformen
- Kassetten- und Flügeltüren
- Parkettböden, tlw. Pitchpine
- Hochwertige historische Einbauten
- Circa 560 m² Gesamtwohn- und Nutzfläche
- Circa 3.000 m² Grundstücksfläche
- Charakteristisches aufwendig gegliedertes Schieferdach
- Voll unterkellert
- Gaszentralheizung
- Denkmalschutz
- Seltene Liegenschaft in absoluter Premiumlage

Objektnummer: 26189052 - 65549 Limburg an der Lahn

Alles zum Standort

Limburg an der Lahn verbindet die Vorzüge einer historisch geprägten Stadt mit einer verlässlichen Infrastruktur und einer Lage, die im erweiterten Rhein-Main-Raum besonders geschätzt wird. Die gute regionale Anbindung, die ICE-Erreichbarkeit und die Autobahnnähe unterstreichen den alltagspraktischen Charakter des Standorts, während die solide Nachfragebasis durch Pendler, Familien und lokale Haushalte für ein stabiles Umfeld sorgt. Gerade für Familien entsteht daraus ein Standortprofil, das Beständigkeit, kurze Wege und eine angenehme urbane Lebensqualität harmonisch vereint.

Im Stadtbild zeigt sich Limburg zugleich lebendig und überschaubar, mit einem Umfeld, das sich durch gewachsene Strukturen und eine angenehme Wohnatmosphäre auszeichnet. Die Nähe zu zentralen Versorgungs- und Bildungsangeboten, die gute Erreichbarkeit des Zentrums sowie die Verbindung aus urbaner Präsenz und ruhigerem Wohnen verleihen dem Standort eine besondere Attraktivität für den Familienalltag. Wer Wert auf ein gut eingebundenes, verlässliches Umfeld legt, findet hier ein überzeugendes Zusammenspiel aus Komfort und Orientierung.

Besonders familienfreundlich präsentiert sich das direkte Umfeld mit einer starken Dichte an Bildungs-, Freizeit- und Versorgungsangeboten. Die Private Marienschule und die Marienschule liegen jeweils nur rund 4 Minuten zu Fuß entfernt, ebenso ein Kindergarten; die Johann-Wolfgang-von-Goethe-Schule ist in etwa 6 Minuten erreichbar, weitere Schulen und Kindertagesstätten folgen in kurzer Distanz. Für die tägliche Versorgung stehen ein Lebensmittelgeschäft in etwa 4 Minuten, weitere internationale Einkaufsmöglichkeiten in 5 bis 8 Minuten sowie mehrere Supermärkte in rund 7 bis 8 Minuten zur Verfügung. Auch die gesundheitliche Versorgung ist hervorragend eingebunden: Eine Augenklinik, Zahnarztpraxen und Apotheken befinden sich bereits in 5 bis 7 Minuten Gehweite, Hausarztpraxis und weitere medizinische Angebote sind ebenfalls bequem erreichbar, das St. Vincenz-Krankenhaus liegt nur etwa 16 Minuten entfernt. Ergänzt wird das Umfeld durch Spielplätze, Parks und Sportangebote in unmittelbarer Nähe, darunter der Spielplatz Tal Josaphat in rund 4 Minuten, der Egenolf-Park in etwa 6 Minuten und weitere Grün- und Freizeitflächen für entspannte Stunden im Freien. Auch gastronomisch ist das Quartier angenehm vielseitig aufgestellt, mit Restaurants, Cafés und Treffpunkten in 4 bis 6 Minuten Entfernung. Die Anbindung ist zudem ausgezeichnet: Bushaltestellen liegen bereits 3 bis 4 Minuten entfernt, der Bahnhof Limburg (Lahn) ist in etwa 6 Minuten zu Fuß erreichbar, und die Autobahnauffahrten befinden sich in rund 3 Fahrminuten Entfernung.

Insgesamt bietet dieser Standort für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und

alltagsnahes Umfeld, das kurze Wege, gute Versorgung und ein angenehmes Wohngefühl auf überzeugende Weise zusammenführt.

Objektnummer: 26189052 - 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: 26189052 - 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