Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Exclusive Traumwohnung in Bestlage von Limburg

Objektnummer: 25189032

KAUFPREIS: 389.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,39 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25189032 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

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

Objektnummer: 25189032 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	25189032
Wohnfläche	ca. 84,39 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 29500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	389.500 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25189032 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	30.10.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

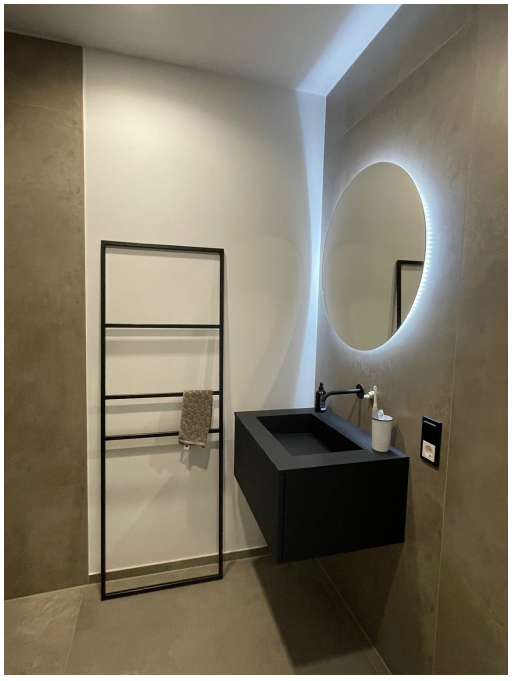
Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	25.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25189032 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25189032 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 25189032 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Die Immobilie

Wohnungsnummer:	**04**
Geschoss:	**OG**
Wohnungsgröße:	**84.39m²**
Balkon 1:	**23.93m²**
Balkon 2:	**7.37m²**
Wohnungstyp:	**3 Zimmer*, Küche, Bad, Abstellraum, zzgl. Kellerraum**

* Kochen / Essen / Wohnen wird hier als ein Zimmer gezählt

Objektnummer: 25189032 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25189032 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25189032 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Eigentumswohnung bietet Ihnen ein erstklassiges Wohnambiete. Sie vereint urbanes Leben mit modernem Komfort und hochwertiger Ausstattung. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Vom Wohnzimmer aus, das als zentrale Anlaufstelle der Wohnung fungiert, haben Sie Zugang zum Balkon. Beide Balkone eignen sich perfekt für gemütliche Stunden im Freien oder zur Entspannung. Die Wohnräume sind mit edlem Parkett ausgelegt, das nicht nur für ein stilvolles Ambiente sorgt, sondern auch pflegeleicht und langlebig ist. Besonderes Augenmerk wurde auf die Nachhaltigkeit und Effizienz der Wohnung gelegt. Eine moderne Wärmepumpe gewährleistet eine umweltfreundliche Heiztechnik, während die im Gebäude integrierte Photovoltaikanlage mit Speicher dazu beiträgt, die Energiekosten nachhaltig zu senken. Diese Ausstattungsmerkmale entsprechen den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) von 2024, das bereits erfolgreich umgesetzt wurde. Praktische Annehmlichkeiten wie ein zusätzlicher Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum für alle Belange des Alltags. Eine Tiefgarage, erreichbar über einen barrierefreien Zugang, sorgt für komfortable Parkmöglichkeiten. Auch auf Mobilitätseinschränkungen wurde bei der Planung Rücksicht genommen; die gesamte Immobilie ist barrierefrei gestaltet, was sie für alle Lebensphasen und jeden Anspruch attraktiv macht. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und erleben Sie vor Ort, wie perfekt die Kombination aus Lage, Ausstattung und Wohnqualität gelungen ist.

Objektnummer: 25189032 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Ausstattung und Details

- Luxuswohnung
- eigene PV Anlage mit Speicher
- mit Blick auf die Lubentiuskirche
- barrierefrei
- wunderschöner Parkettboden
- 2 Balkone
- moderne Bäder
- zusätzlicher Kellerraum in der Tiefgarage
- Gebäudeenergiegesetz GEG 2024
- Tiefgargage

Objektnummer: 25189032 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Alles zum Standort

Diese Traum-Immobilie liegt in ruhiger idyllischer Wohnlage von Limburg und gehört zu den gefragtesten und besten Lagen von Limburg. Sehr schöne ruhige Lage, in einem begehrten Wohngebiet. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder die schnelle Anbindung an Bahn- und Autobahn - alles ist ideal in kürzester Zeit zu erreichen. Ein Badeplatz wurde kürzlich hergerichtet, er ist in ca. 500 m Entfernung. Durch die Nähe zur Lahn und 5 Minuten zur Innenstadt hat man hier einen hohen Freizeitwert. 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: 25189032 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 25.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 25189032 - 65553 Limburg an der Lahn / Dietkirchen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com