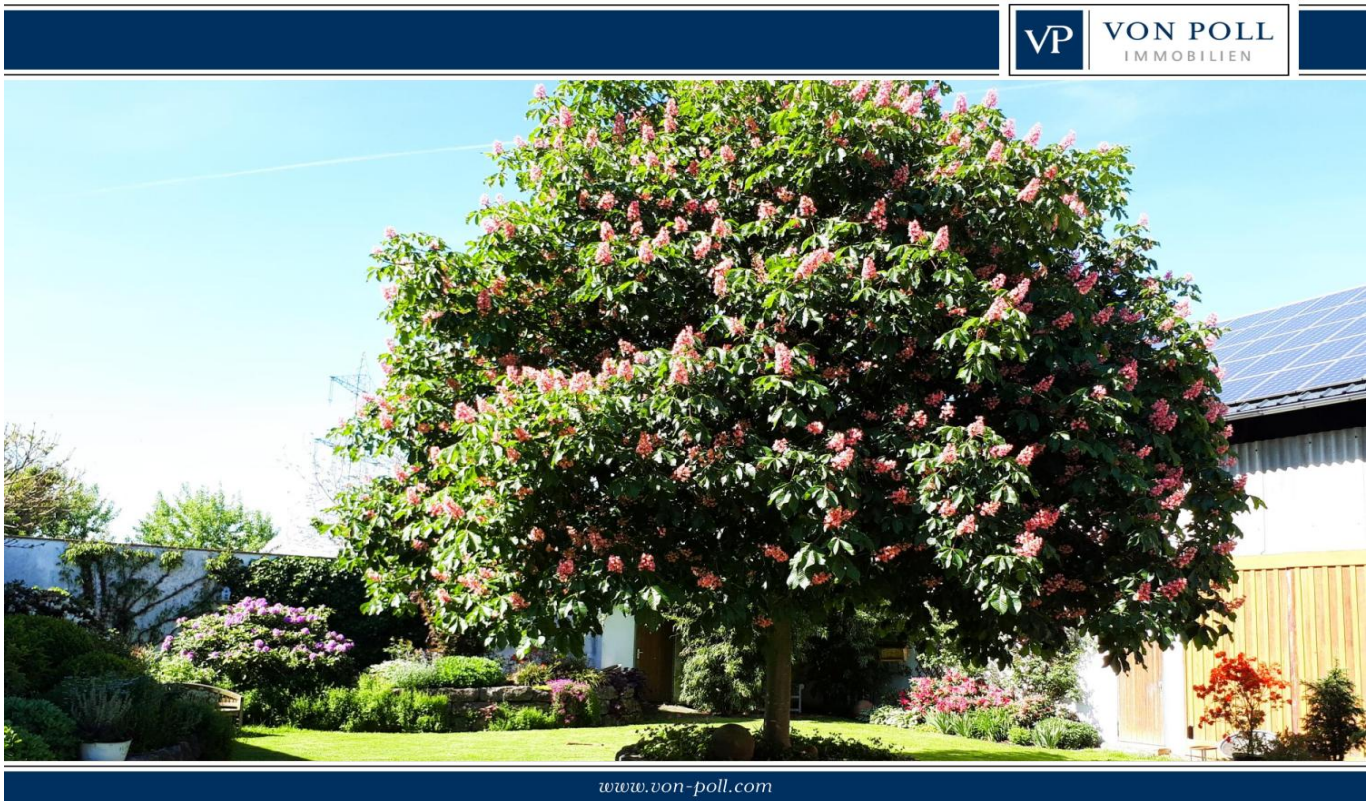
Limburg an der Lahn / Eschhofen

# Repräsentativer Landsitz/Aussiedlerhof Alleinlage - mit viel Platz auf großem Anwesen in Limburg

***CODICE OGGETTO: 25189001***




**PREZZO D'ACQUISTO:** 1.250.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 220 m² • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 15.143 m²

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25189001 |
| Superficie netta | ca. 220 m² |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1959 |
| Garage/Posto auto | 6 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.250.000 EUR |
| Casa | Casa rurale |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Ristrutturato |
| Superficie lorda | ca. 700 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Riscaldamento | Pellet |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.04.2035 |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 113.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | D |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2004 |

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**

# Una prima impressione

Hier werden Träume wahr... Willkommen in diesem umfassend sanierten Anwesen, das auf einem großzügigen Grundstück von etwa 15.000 m² liegt.

Dieser liebevoll sanierter und modernisierter Aussiedlerhof in mitten von Feldern, mit phantastischem Fernblick über das Lahntal in Limburg vereint traditionelles Ambiente mit modernen Ausstattungsmerkmalen. Die Immobilie bietet sowohl für Familien als auch für Berufstätige, die Arbeit und Leben unter einem Dach vereinen möchten, viele Nutzungsmöglichkeiten

Dieses charmante Anwesen bietet eine perfekte Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Highlights sind der nicht einsehbare Innenhof mit Hofbaum, Fassadenbegrünung und Natursteinmauern, der weitläufige Garten mit alter Baumbestand, sowie die Natursteinbeläge. Das Anwesen befindet sich in ruhiger und sonniger Alleinlage mit parkähnlichem angelegten riesigen Garten.

Die Immobilie wurde ab 2004 - 2015 umfassend saniert und verfügt über moderne Heizungs- und Wasserleitungsinstallationen. Eine effiziente Pellets-Heizung sorgt für umweltbewusstes Heizen.Der großzügige Wohnbereich besticht durch einen hochwertigen Echtholzparkettboden und einen Kamin der Marke Ruegg, der an kühleren Tagen eine gemütliche Atmosphäre schafft.

Das Landhaus bietet ausreichend Platz für jedwede Lebenssituation. Drei großzügige Schlafzimmer ermöglichen ein komfortables Wohnen, während die zwei Badezimmer keine Wünsche offenlassen. Hochwertiger Echtholzparkett verleiht den Räumen zusätzlich eine warme und einladende Atmosphäre.

Das Landhaus verfügt zusätzlich über eine separate Wohneinheit mit eigenem Eingang, die sich ideal als Büro oder Ferienwohnung nutzen lässt. Diese Flexibilität erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und bietet potenziellen Käufern die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten geschickt zu kombinieren.

Die Immobilie ist technisch hervorragend ausgestattet, unter anderem durch zwei Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 22 kW und 34 kW, die zusammen eine jährliche Produktionskapazität von rund 30.000 kWh aufweisen. Diese nachhaltige Energielösung trägt zur Reduzierung der Betriebskosten bei und stellt eine zukunftsorientierte Investition dar.

Lassen Sie sich von den vielseitigen Optionen überzeugen, die Ihnen diese Immobilie bietet. Nehmen Sie gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins Kontakt mit uns auf.

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**

# Dettagli dei servizi

- Sanierung /Modernisierung ab 2004 - 2015
- Heizungs- und Wasserleitungen
- Pellets Heizung
- Kamin Ruegg
- Elektrik
- Dächer
- Wärmeisolierung
- Fassade
- Fenster und Türen
- elektrische Rolläden
- zweite Wohneinheit mit sep. Eingang als Büro oder Ferienwohnung
- 2 PV Anlagen 22KW + 34KW ca, 30.000 KWH Jahresproduktion
- PVC Abwasserrohre zur Straße neu
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung im Bad
- Wäscheabwurf
- Zentralstaubsauger

Aufteilung:
Erdgeschoss:
- große Diele mit Zugang zum Innenhof
-Wohnküche mit Zugang zum Innenhof und Garten
- HWR
- Büro
- Ferienwohnung oder Büro mit Duschbad und eigenen Eingang

Obergeschoss
- Spielen/Flur
- Schlafen
- Kind 1 und Kind 2
- Zimmer 1 und Zimmer 2
- Bad
- zusätzliches WC
- Ausbaumöglichkeiten vorbereitet- 12,60 x 18,56

Außenbereich:
- Hauptscheune 35x12,5
- Lager im OG ca. 165 m²
- Halle 125 m²

- Photovoltaik-Anlagen mit sehr guter Einspeisevergütung

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**

# Tutto sulla posizione

Das Anwesen liegt im Außenbereich von Limburg, in mitten von Feldern mit Fernblick.

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.in verkehrsgünstiger Lage zwischen Köln und Frankfurt gelegen.
Der Bahnanschluss ist besonders für Pendler mit Ziel Rhein-Main-Gebiet bedeutend.

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**CODICE OGGETTO: 25189001 - 65552 Limburg an der Lahn / Eschhofen**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Lars Luscher

Grabenstraße 46, 65549 Limburg
Tel.: +49 6431 - 288 14-0
E-Mail: limburg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com