

Limburg an der Lahn

## Schöne 3 Zimmer in Innenstadtlage von Limburg.

Objektnummer: 25189043

VP



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25189043 - 65549 Limburg an der Lahn

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

Objektnummer: 25189043 - 65549 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25189043                 |
| Wohnfläche   | ca. 79,75 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1908                     |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 249.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 25189043 - 65549 Limburg an der Lahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 123.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.05.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1908           |

Objektnummer: 25189043 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189043 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189043 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189043 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189043 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189043 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189043 - 65549 Limburg an der Lahn

## Die Immobilie



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

Objektnummer: 25189043 - 65549 Limburg an der Lahn

## Ein erster Eindruck

Die Wohnung liegt in zentraler Innenstadtlage, direkt am Bahnhof. Sehr gefragt bei Mietern, die täglich pendeln und auf kurze Wege wert legen.

Die jährliche Mieteinnahme wird bei ca. 9.600 € liegen.

Im Obergeschoss haben Sie eine schöne 3 Zimmerwohnung, mit Wohnzimmer, Kinderzimmer oder Büro, Schlafzimmer, Küche und Bad.

Im Keller finden Sie Abstellmöglichkeiten.

Objektnummer: 25189043 - 65549 Limburg an der Lahn

## Ausstattung und Details

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Objektnummer: 25189043 - 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 infrastrukturellen 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: 25189043 - 65549 Limburg an der Lahn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25189043 - 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](mailto:limburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)