

Limburg an der Lahn

# Freistehendes Huf-Haus in Stadtlage von Limburg

CODE DU BIEN: 25189018



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

PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 703 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25189018
Surface habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1975
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	659.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	155.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.03.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



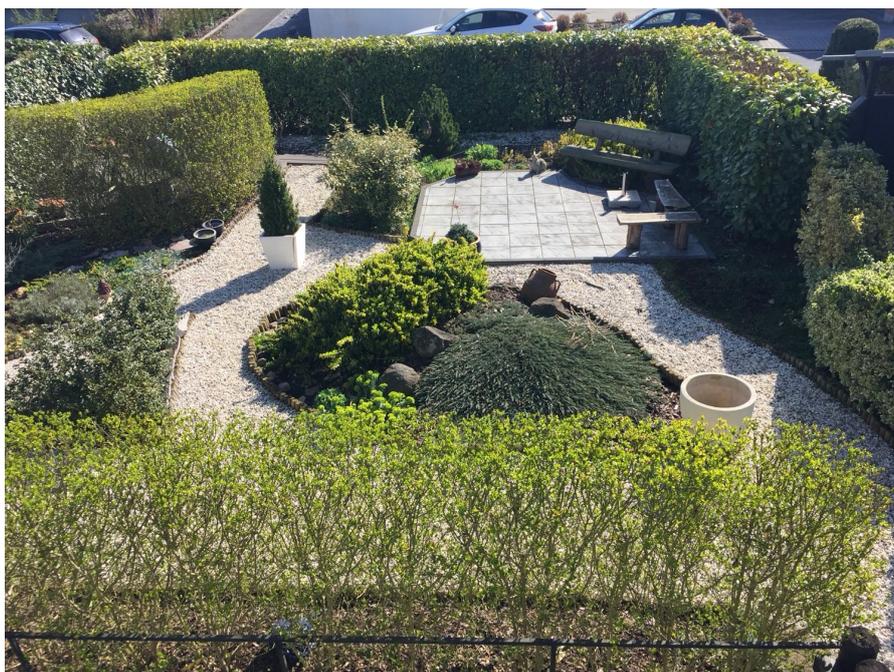
CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



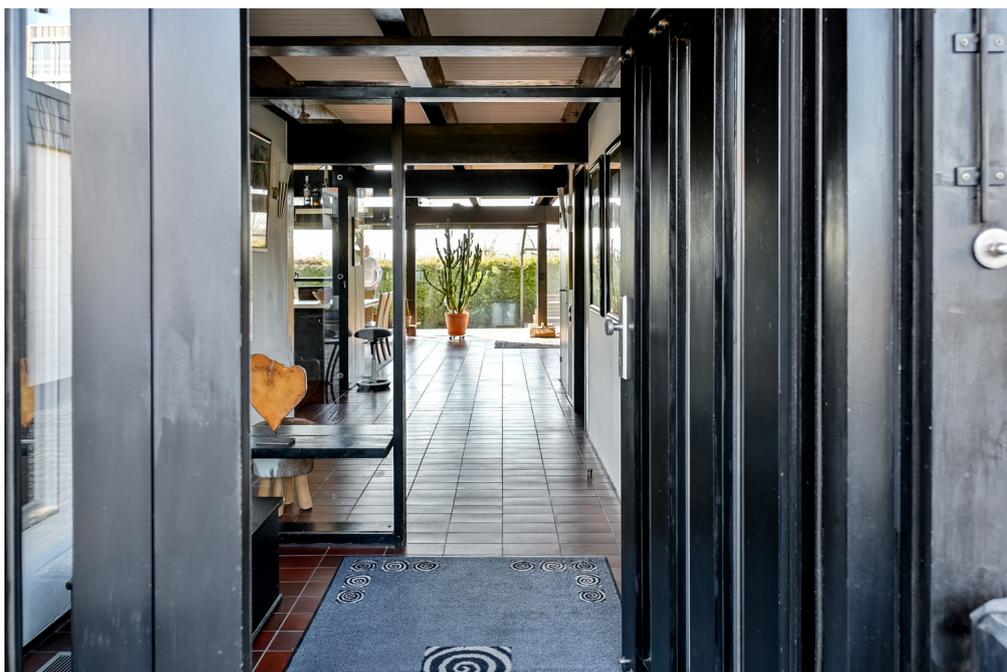
CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

A photograph of a young girl with long brown hair, looking down at a small, colorful ceramic house model held in her hands. The background is a bright, green field. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image area.

Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen?  
Das geht bei uns aufs Haus.

Gutschein für eine kostenfreie unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie  
von geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®)

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

CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem gepflegten HUF HAUS, der Marktführer für moderne Fachwerkarchitektur. Wer sich für ein HUF Haus entscheidet, der liebt die nahezu offenen fließenden Übergänge mit der Natur rundum. Die Marke steht für allerhöchste Handwerkskunst und für einen Service ein (Haus-)Leben lang. Der Look ist unverwechselbar und dennoch ist jedes Haus ein Unikat. Die markante Bauweise besticht durch lange Fensterfronten, die Licht und Raum miteinander verschmelzen lassen. Durch die geschickte Kombination aus Holz und Glas entsteht eine einladende Atmosphäre, die sowohl zeitlos als auch modern ist. Die dunklen Fachwerk-Holzbalken setzen kontrastreiche Akzente und verleihen dem Haus eine moderne Eleganz. Mit der sprichwörtlichen Variabilität eines HUF HAUSES lassen sich unterschiedlichste Wohnsituationen umsetzen. Es bietet Platz für eine Familie mit zwei Kindern, zusätzliches Home-Office oder Platz für Gäste. Über den Keller erreichen Sie den separaten Spa-Bereich. In den letzten Jahren wurden die Außenbereiche neu angelegt - darunter die Bangkirai-Terrassen, die das Haus umlaufen, ebenso eine elektrisch steuerbare Markise im Hauptterrassenbereich. Zwei überdachte Balkone bieten zusätzliche Möglichkeiten, die Sonne zu genießen und sich zu entspannen. Wir freuen uns, Ihnen eines der individuellsten und selten Wohnhäuser bei einer Besichtigung persönlich vorstellen zu können.

CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Détails des commodités

sichtbare Fachwerkkonstruktion  
große raumhohe Fensterelemente  
Bangkirai-Terrassen, umlaufend  
Markise, elektrisch steuerbar  
2 überdachte Balkone  
2 Bäder  
Gaszentralheizung, Umluftheizung  
Einbauschränke im Elternschlafzimmer  
Doppelgarage mit elektrischem Rolltor  
offener Kamin  
Einbauküche mit Bartheke  
Spa-Bereich

CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Tout sur l'emplacement

Die Lage ist sehr ruhig und dennoch zentral, mit kurzen Wegen zu Schulen, Bahnhof, Ärzten oder zum Bummeln in der Stadt. 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 Fachwerkkonstruktion 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.

CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 155.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

CODE DU BIEN: 25189018 - 65549 Limburg an der Lahn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limbourg  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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