DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-LM-L-6154

65556 LIMBURG AN DER LAHN / STAFFEL

Zwei sanierte Zweifamilienhäuser mit großer Scheune auf einem Grundstück mit Fernblick auf Limburg!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 265 m²	ca. 760 m²	9	695.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**695.000 €**
Wohnfläche	**ca. 265 m²**
Zimmer	**9**
Grundstücksfläche	**ca. 760 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 265 m²**
Baujahr	**1970**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teil-/vollsaniert**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**4**
Balkone	**2**
Terrassen	**1**

Bad mit	**Wanne**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**2,85 inkl. 19% MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**5**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**24.06.2036**
Endenergieverbrauch	**76 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Baujahr	**2018**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Silke Weller
Tel. 004964319754400
info@bender-immobilien.de



Seitenansicht

Objektbeschreibung

In zentraler, zugleich ruhiger Lage Staffel präsentiert sich dieses Immobilienensemble mit zwei gepflegten Wohnhäusern und einer großzügigen und ausbaufähigen Scheune. Die Häuser wurden in den vergangenen Jahren saniert und befinden sich in einem guten, gepflegten Zustand. Das Haus Nr. 11 aus dem BJ. ca. 1970 steht derzeit leer und bietet sich ideal zur Eigennutzung oder Neuvermietung an. Das haus Nr. 11a aus ca. 1970 ist vermietet und verfügt über zwei Wohneinheiten, wodurch sich bereits eine solide Ertragssituation ergibt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche ca. 265 m². Besonders hervorzuheben sind die attraktiven Ausbaureserven von über 230 m², die zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen und das Potenzial dieser Immobilie nochmals deutlich erhöhen. Die Objekte sind massiv gebaut, unterkellert und erstrecken sich über jeweils zwei Etagen. Dank der Kombination aus Bestandsimmobilien, Sanierungszustand und Entwicklungspotenzial eignet sich dieses Angebot hervorragend für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung aus Eigennutzung und Vermietung. Die vorhandene Scheune (mögliche KM 500,-) bietet darüber hinaus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Frau Silke Weller
Tel. 004964319754400
info@bender-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Staffel. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohnen, Versorgungsangeboten und kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Staffel bietet eine attraktive Lage für Mieter und Kapitalanleger: Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind im Stadtteil und im nahegelegenen Limburg an der Lahn gut erreichbar. Limburg überzeugt mit einer historischen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem breiten Dienstleistungsangebot. Über die umliegenden Verkehrsachsen besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Limburg, Diez sowie zu den überregionalen Autobahn- und Bahnverbindungen. Der Bahnhof sowie der ICE-Bahnhof sind zügig erreichbar und schaffen eine attraktive Anbindung an die Rhein-Main-Region, insbesondere in Richtung Frankfurt am Main, Wiesbaden und Koblenz.

Frau Silke Weller
Tel. 004964319754400
info@bender-immobilien.de



Wohnhaus Nr. 11a



Rückansicht

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Seitenansicht



Hofbereich

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Wohnhaus Nr. 11a



Wohnhaus Nr. 11

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Wohnhaus Nr. 11



Seitenansicht Wohnhaus Nr. 11

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Vorderansicht Wohnhaus Nr. 11



ausbaufähige Scheune

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Hofbereich



Flur EG Wohnhaus Nr. 11

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Zimmer EG Wohnhaus Nr. 11



Zimmer EG Wohnhaus Nr.11

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Zimmer 2 EG Wohnhaus Nr. 11



Tageslichtbad mit Dusche EG Wohnhaus Nr. 11

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Tageslichtbad EG Wohnhaus Nr. 11

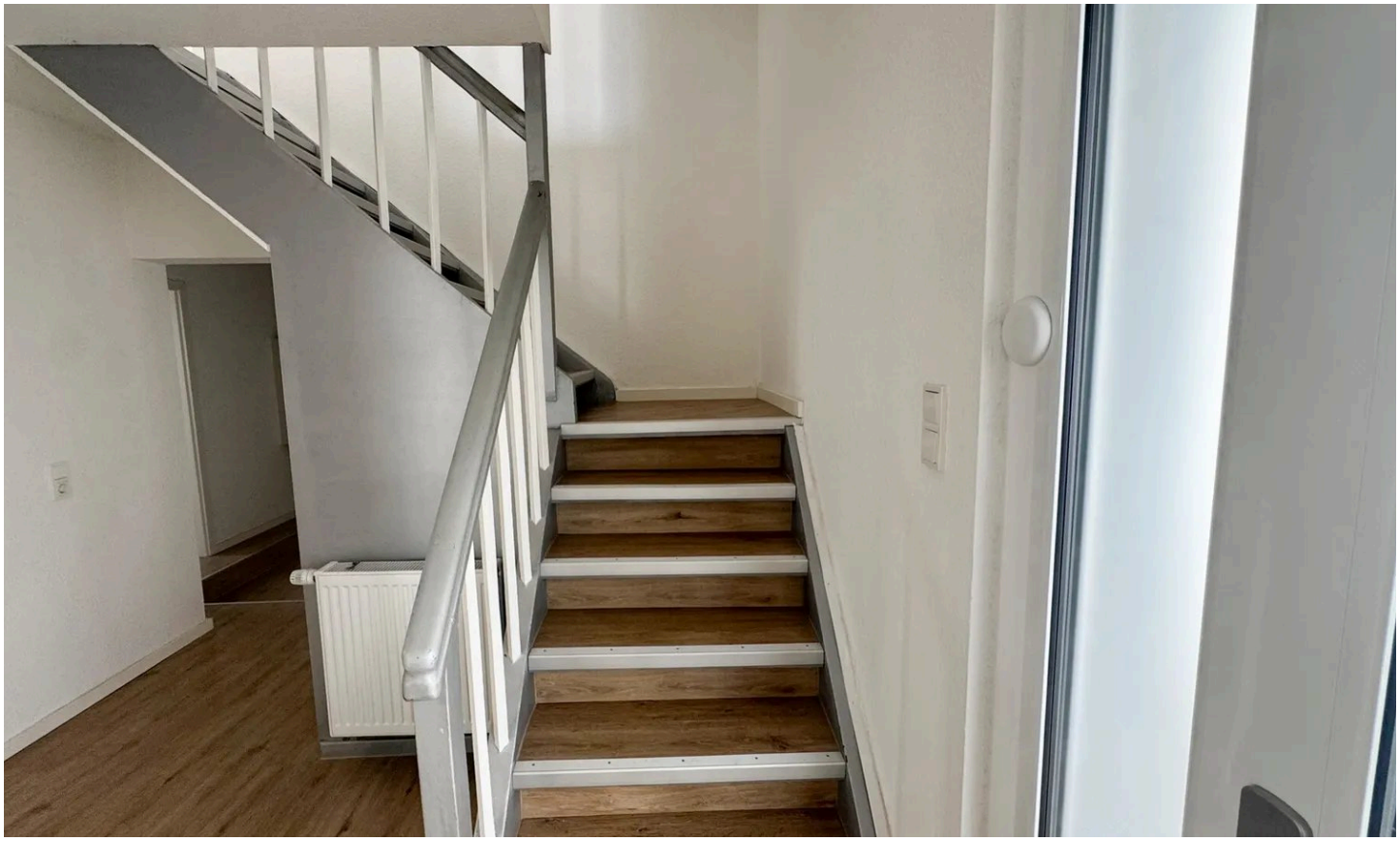


Tageslichtbad EG Wohnhaus Nr. 11

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Treppenaufgang



Schlafen OG Wohnhaus Nr. 11

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Tageslichtbad OG Wohnhaus Nr. 11



Tageslichtbad OG Wohnhaus Nr. 11

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Tageslichtbad mit Dusche OG Wohnhaus Nr. 11



Küche OG Wohnhaus Nr. 11

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Dachterrasse Wohnhaus 11

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— Wohnhaus Nr. 11 Derzeit Leerstehend - mögliche Mieteinnahmen 1.200,- Euro Kaltmiete

— Massivbauweise und zusätzliche Fassadendämmung

— isolierverglaste Kunststofffenster mit teilweise elektrischen Rollläden

— Sanierung von 2018 bis 2020

— Bodenbeläge Fliesen und Laminat

— Erneuerung der Elektrik und Wasserleitungen

— die Bäder sind komplett saniert

— Wohnhaus Nr. 11a-Derzeit Mieteinnahmen von Kaltmiete 1030,- Euro

— zwei vermietete Wohneinheiten mit ca. 130m² Gesamtwohnfläche+ ca. 60m² Kellerfläche

— Erdgeschoss in den 1990 ausgebaut und Aufstockung in 2019 (Neubau)

— In diesem Zuge Erneuerung der Fenster, Heizung und Elektrik

— Gas-Brennwerttherme mit Wärmemengenzähler und Enthärtungsanlage

Sonstiges

Willkommen in Limburg an der Lahn, einer charmanten Stadt, die mit ihrer einzigartigen Mischung aus historischer Architektur und moderner Lebensqualität begeistert. Die Altstadt von Limburg beeindruckt mit ihren gut erhaltenen Fachwerkhäusern und dem imposanten Limburger Dom. In der Stadt finden Sie eine Vielzahl von Cafés, Restaurants und individuellen Boutiquen, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Außerdem ist Limburg durch seine exzellente Verkehrsanbindung ein wichtiger Standort in der Wirtschaftsregion Mittelhessen. Der 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.

Frau Silke Weller
Tel. 004964319754400
info@bender-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Silke Weller

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Telefon: 004964319754400

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Diese Immobilie online