IMMOBILIEN

**Immobilien-Exposé**

# Attraktives bezugfertiges Stadthaus mit gepflegten Grundstück und moderner Ausstrahlung!

## Objekt-Nr. 20014-LM-L-6375

# Haus zum Kauf

in 65549 Limburg a. d. Lahn







# Details

Kamin | Gäste-WC

| | | |
|---|---|---|
| Kaufpreis<br>**565.000 €** | Wohnfläche<br>**140 m²** | Zimmer<br>**7** |
| Nutzfläche<br>**45 m²** | Grundstücksfläche<br>**360 m²** | Verfügbar ab<br>**nach Vereinbarung** |
| Baujahr<br>**2003** | Kategorie<br>**Standard** | Zustand<br>**Neuwertig** |
| Bauweise<br>**Massiv** | Dachform<br>**Walmdach** | Unterkellert<br>**Ja** |
| Etagen<br>**1** | Schlafzimmer<br>**3** | Badezimmer<br>**2** |
| Terrassen<br>**1** | Bad mit<br>**Dusche, Wanne** | Küche<br>**Einbauküche** |
| Boden<br>**Parkett** | Kamin<br>**Ja** | Gäste-WC<br>**Ja** |

Käuferprovision

**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**

## Beschreibung

Dieses attraktive Einfamilienhaus aus dem Jahr 2003 bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus zeitgemäßem Wohnkomfort, großzügigem Platzangebot und einem schönen eigenen Grundstück. Auf ca. 140 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das durch helle, freundlich gestaltete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre überzeugt. Besonders hervorzuheben ist sofort bezugsfertige Zustand der Immobilie. Käufer können hier ohne aufwendige Modernisierung direkt einziehen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen. Der durchdachte Grundriss bietet ausreichend Platz für Paare und Familien. Der Keller ist teilweise beheizt und bietet zusätzlich Stauraum. Das ca. 360 m² große Grundstück bietet zudem ausreichend Freiraum für Garten, Freizeit und Erholung. Ein Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und weitere Utensilien.
Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse, die den Wohnbereich auf ideale Weise

in den Außenbereich erweitert. Ein eigener Stellplatz direkt am Haus sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

### Ausstattung

- gepflegter/neuwertiger Zustand
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Isolierverglaste Fenster, elektrische und manuelle Rollläden
- Parkett und Fliesen
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- hochwertige Einbauküche
- Kamin
- Gartenhaus
- eigener Stellplatz
- überdachte Terrasse
- Balkon

### Sonstiges

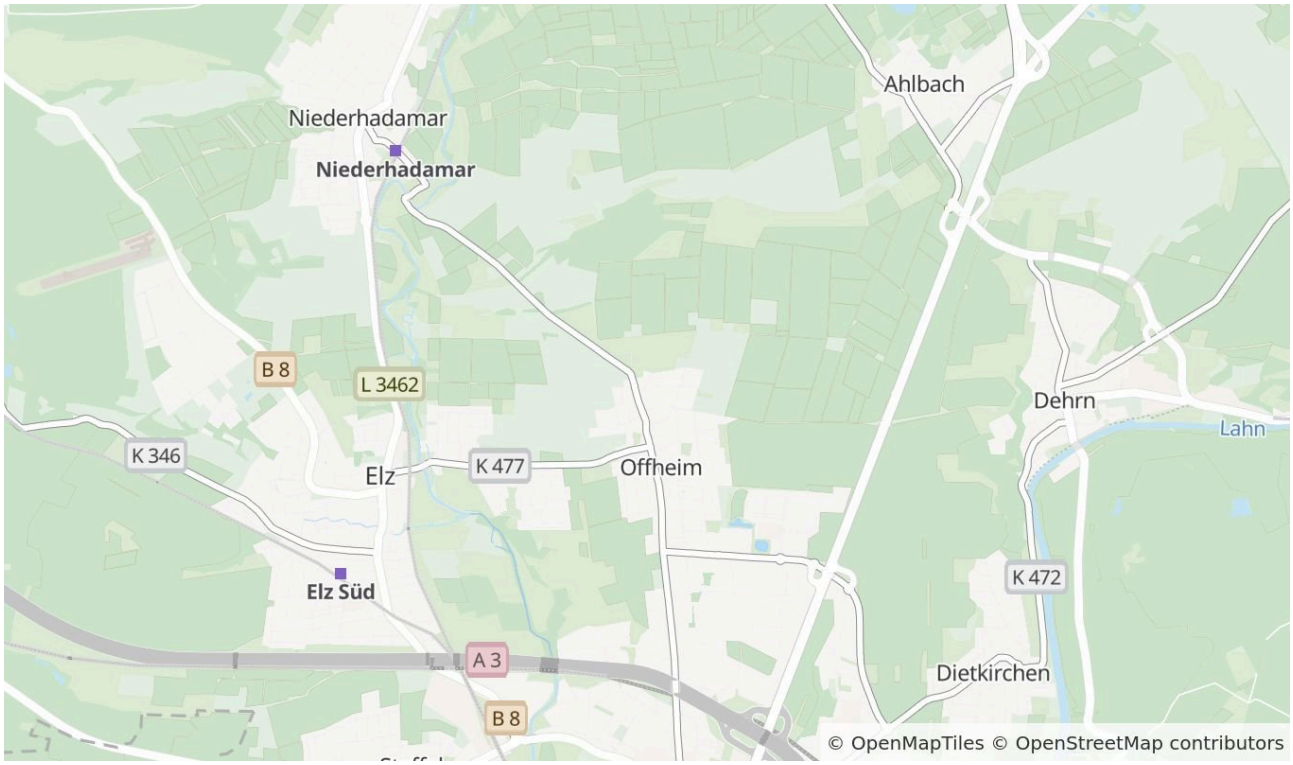
Limburg an der Lahn steht für eine besondere Verbindung aus Lebensqualität, Geschichte und Natur. Die historische Altstadt mit ihren verwinkelten Gassen, charmanten Fachwerkhäusern und dem imposanten Dom verleiht der Stadt einen unverwechselbaren Charakter. Gleichzeitig lädt das Lahntal mit seinen grünen Ufern und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten dazu ein, dem Alltag zu entfliehen und die Natur zu genießen. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Frankfurt, Wiesbaden und Köln schnell erreichbar. So verbindet Limburg auf besondere Weise entspanntes Wohnen, kulturelle Vielfalt und die Nähe zu den großen Zentren – ein Standort mit viel Lebensqualität und Zukunftsperspektive.

## Lage & Umgebung

**65549 Limburg a. d. Lahn**

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage von Limburg mit guter Infrastruktur im direkten Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckerei, Dienstleistungen und weitere Angebote sind in kurzer Distanz erreichbar. Auch Schulen und weitere Bildungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen ist schnell erreichbar. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das übergeordnete Straßennetz eignet sich die Lage gleichermaßen für Eigennutzer und Pendler. Die Um-

gebung verbindet somit die Vorteile einer urbanen Infrastruktur mit einem angenehmen, überwiegend wohngeprägten Umfeld.




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

# Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**02.11.2036**

Endenergiebedarf

**32,6 kWh/(m²·a)**

Energieeffizienzklasse

**A**

Baujahr

**2025**

Wesentlicher Energieträger

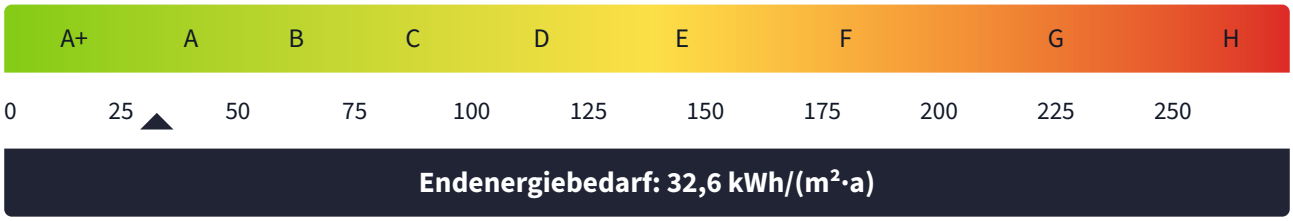
**Luft/Wasser-Wärmepumpe**

Befeuerungsart

**Luft/Wasser-Wärmepumpe**

Energieausweis

**2014**





Sonniger Vorort mit weißem Traumhaus



Modernes Haus mit Gartenidylle



Modernes Einfamilienhaus mit Garten



Vorderanischt



Flur EG



Duschbad EG



Duschbad EG



Einbauküche EG



Küche EG



Wohnen-Essen EG



Wohnen EG



Büro EG



Offener Flurbereich OG



Kind 1 OG



Kind 2 OG



Schlafen OG



Tageslichtbad mit Wanne und Dusche OG



Tageslichtbad mit Dusche und Wanne OG

# Kontakt

**Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH**

Grabenstr. 43

65549 Limburg an der Lahn

Telefon: 004964319754400

E-Mail: info@bender-immobilien.de

**Ihr Ansprechpartner**

Frau Silke Weller

**Impressum**

www.immobilien-dp.de/impressum

**Besuchen Sie uns im Internet**

www.immobilien-dp.de

**Diese Immobilie online**

www.immobilien-dp.de/immobilie/attraktives-bezugfertiges-stadthaus-mit-gepflegten-grundstueck-und-moderner-ausstrahlung