

Limburg an der Lahn

# Tolle Stadtwohnung in einem außergewöhnlichen Ambiente.

**CODE DU BIEN: 26189031**



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

**PRIX DE LOYER: 850 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

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

**CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

## En un coup d'œil

|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26189031                             |
| Surface habitable      | ca. 80 m²                            |
| Type de toiture        | Toit en pavillon                     |
| Disponible à partir du | 01.10.2026                           |
| Etage                  | 1                                    |
| Pièces                 | 3                                    |
| Chambres à coucher     | 2                                    |
| Salles de bains        | 1                                    |
| Année de construction  | 2006                                 |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 25 EUR (Location) |

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Prix de loyer             | 850 EUR            |
| Coûts supplémentaires     | 120 EUR            |
| Type                      | Etage              |
| État de la propriété      | Bon état           |
| Technique de construction | massif             |
| Surface de plancher       | ca. 8 m²           |
| Aménagement               | WC invités, Balcon |

**CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.05.2028          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 83.60 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | C                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2005                      |

CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn

## La propriété



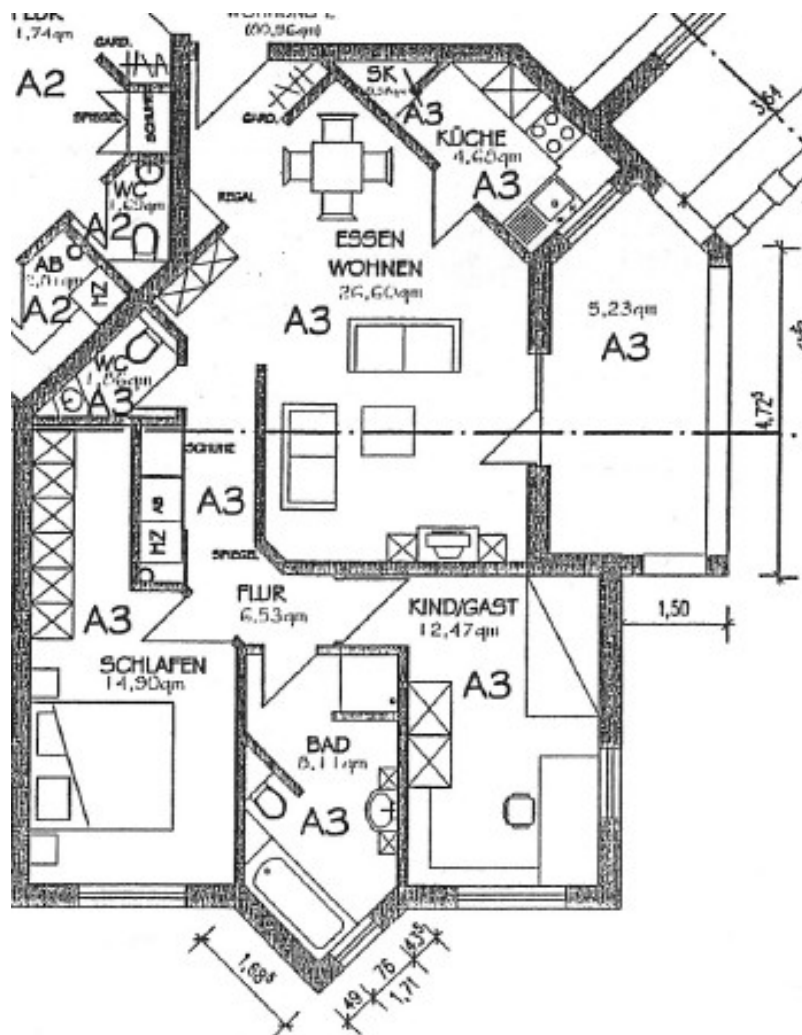
**CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Plans d'étage



**CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Une première impression

Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in einem außerordentlich auffälligen und hochwertigen Wohnhaus, dessen Gestaltung an die spanisch-maurische Architektur angelehnt ist.

Helles, großes Treppenhaus, das mit einem sehr schönen Granitboden ausgestattet ist.

Die Wohnung ist bequem über den Aufzug zu erreichen.

Große Fenster geben eine helle, angenehme Wohlfühlatmosphäre in der Wohnung, unterstrichen durch den hellen Boden und das zeitlos gestaltete Bad.

Ideal für zwei bis 3 Personen, die gerne in der Stadt wohnen möchten und kurze Anbindungen zu schätzen wissen.

Die Wohnung hat einen Abstellraum mit Fenster im Erdgeschoss, in dem sich auch die Anschlüsse für die Waschmaschine befinden.

Zwei Stellplätze (monatlich 25,00 € pro Stellplatz) gehören ebenfalls zur Wohnung.

Die Einbauküche und der Schlafzimmerschrank können gegen eine Abstandszahlung vom letzten Mieter übernommen werden.

**CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Détails des commodités

- Fliesen- und Laminatböden
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Einbauschränk im Flur
- Balkon
- Aufzug
- Abstellraum im EG mit Tageslicht
- eigene Gastherme

**CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Tout sur l'emplacement

Innenstadtlage in Limburg. Sie können zu Fuß in die Stadt bummeln. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder die schnelle Anbindung an Bahn und Autobahn - alles ist ideal in kürzester Zeit 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, so dass Limburg, ergänzt durch Regionalbahnhöfe und Bundesstraße, ein rundum attraktiver Standort für Unternehmen sowie charmanter Wohnort ist.

**CODE DU BIEN: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26189031 - 65549 Limburg an der Lahn**

## Contact

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

**Lars Luscher**

---

**Grabenstraße 46, 65549 Limburg**

**Tel.: +49 6431 - 288 14-0**

**E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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