

Exposé

Villa in Limburg

Exklusive Stadtvilla mit Außenpool



Objekt-Nr. OM-312945

Villa

Verkauf: **999.000 €**

Ansprechpartner:
Tatjana Fütterer

65549 Limburg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	613,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	304,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	142,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Villa in ruhiger und dennoch zentraler Lage wurde in hochwertiger massiver Bauweise im Jahre 1992 errichtet und fortlaufend modernisiert. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und bietet ca. 304 m² Wohnfläche verteilt auf 3 Ebenen. Die Immobilie verfügt über viele Extras und besticht durch eine pflegeleichte und beeindruckende Außenanlage mit einem beheizten Außenpool.

Details zum Objekt:

- attraktive Architektur
- offener und moderner Zuschnitt
- vollunterkellert
- 6 Zimmer (4 Schlafzimmer möglich)
- En-Suite -Masterbad
- zwei weitere Tageslichtbäder
- ein Gäste-WC
- Einbauküche
- Wellnessbereich mit Sauna (Kombisauna mit Infrarot & Finnischer Sauna)
- Fußboden- und Wandkörperheizung

weitere Details:

- Kunststofffenster mit Dreifach- & teilw. Vierfachverglasung
- 2 Balkone
- Dachterrasse
- Einzelgarage mit elektrisch betriebenem Sektionaltor
- weitere Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück
- großflächige Terrasse
- beheizter Außenpool (2021) mit Beleuchtung, Massagedüsen, Gegenstromanlage, Rollabdeckung, automatischer Dosieranlage und Wärmepumpe
- Gaszentralheizung (2016)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Sicherheit (2016 & 2020)
- Parkett- und Fliesenböden (2014)
- Kombisauna mit Infrarot und Finnischer Sauna (2021)
- Außenanlage mit Bewässerungssystem und Rasenroboter (2021)
- Eingangstür mit Automatikschloss und Fingerprint (2020)
- Video-Freisprechanlage

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befinden sich in zentrumsnaher und begehrter Wohnlage in Limburg am Rande des Erholungsgebiets am Schafsberg. Die attraktive Domstadt bietet hervorragende Infrastruktur und schnelle Anbindung zu den Ballungszentren Rhein/Main und Köln/Bonn. Alle Bereiche des täglichen Bedarfs werden vor Ort abgedeckt.

Details zum Standort:

- sehr gutes Wohnumfeld
- zentrumsnahe Lage
- vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot
- zahlreiche Gastronomiebetriebe und Lokale
- naturnah mit hohem Freizeitwert
- Schulen von Grundschule bis hin zum Gymnasium sowie Kindergärten in Gelnähe
- Bäckerei und Gastronomie
- sehr gute Verkehrsanbindung

in fußläufiger Entfernung

- Rathaus-Bürgerbüro und Standesamt
- Filialen der Post, Sparkassen und Banken
- gut sortierte Einzelhändler und Lebensmittelmärkte
- vielfältige Gastronomiebetriebe
- verschiedene Fach- und Allgemeinärzte
- Krankenhaus und Apotheken
- Kindergärten, Schulen bis hin zum Gymnasium sowie Berufsschulen
- Einkaufsmärkte und Discounter
- zahlreiche Einzelhändler und Dienstleister

Verkehrsanbindung:

- direkte Anbindung an die Autobahn A 3
- Bus- und Regionalbahnhof
- Anbindung an die Bundesstraßen B8/B54/B417
- ICE Fernbahnhof
- ca. 15 Gehminuten zum Bahnhof und in die Innenstadt

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,56 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Terrasse Gartenansicht

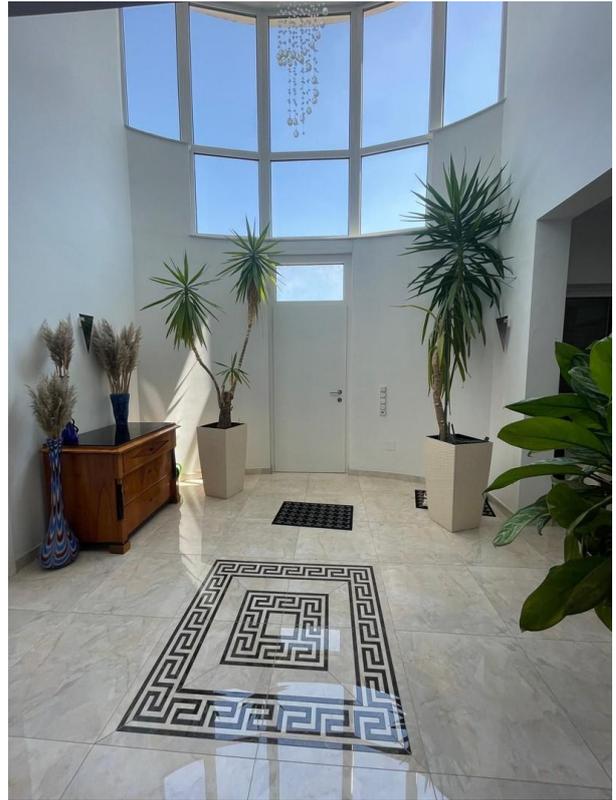


Außenansicht

Exposé - Galerie



Diele



Eingangsbereich



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie

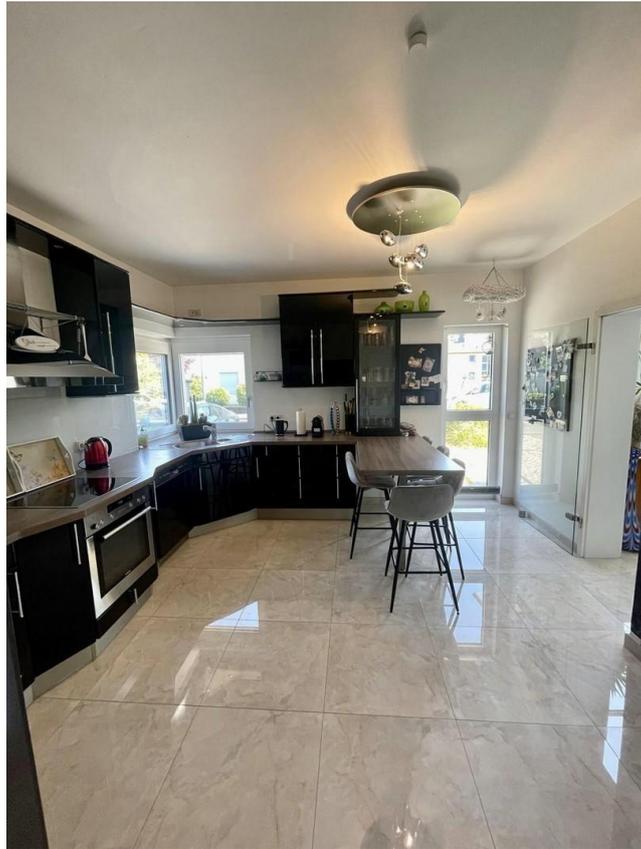


Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



En-Suite-Masterbad



En-Suite-Masterbad

Exposé - Galerie



Sauna



Sauna -Wellnessbad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Garten

Exposé - Galerie



Pool

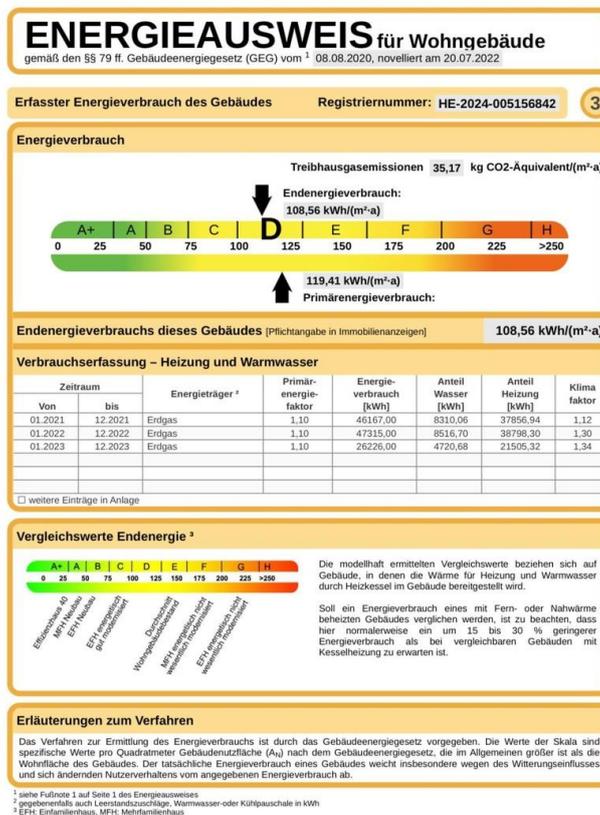


Pool

Exposé - Galerie

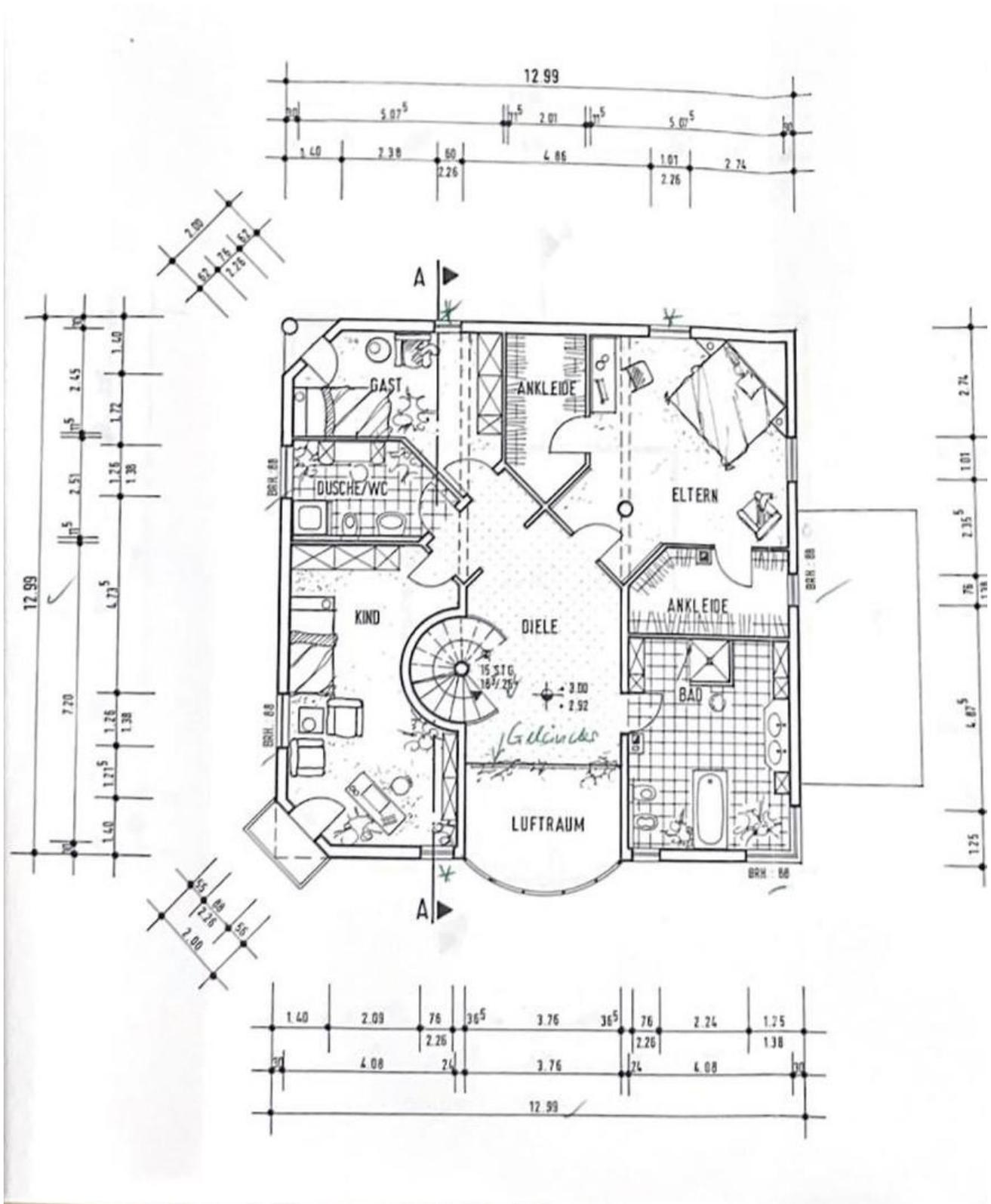


Pool Gartenbeleuchtung



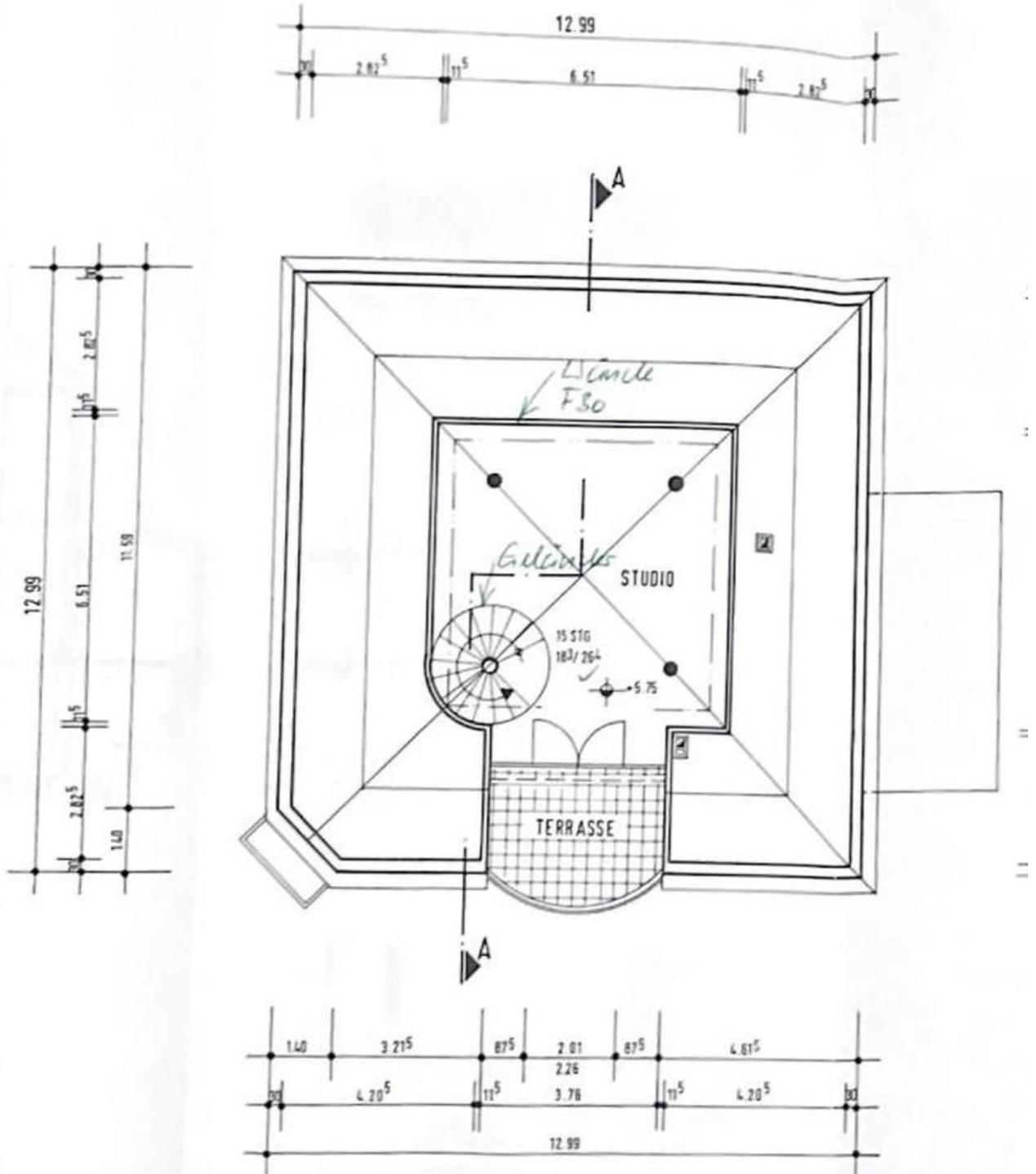
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



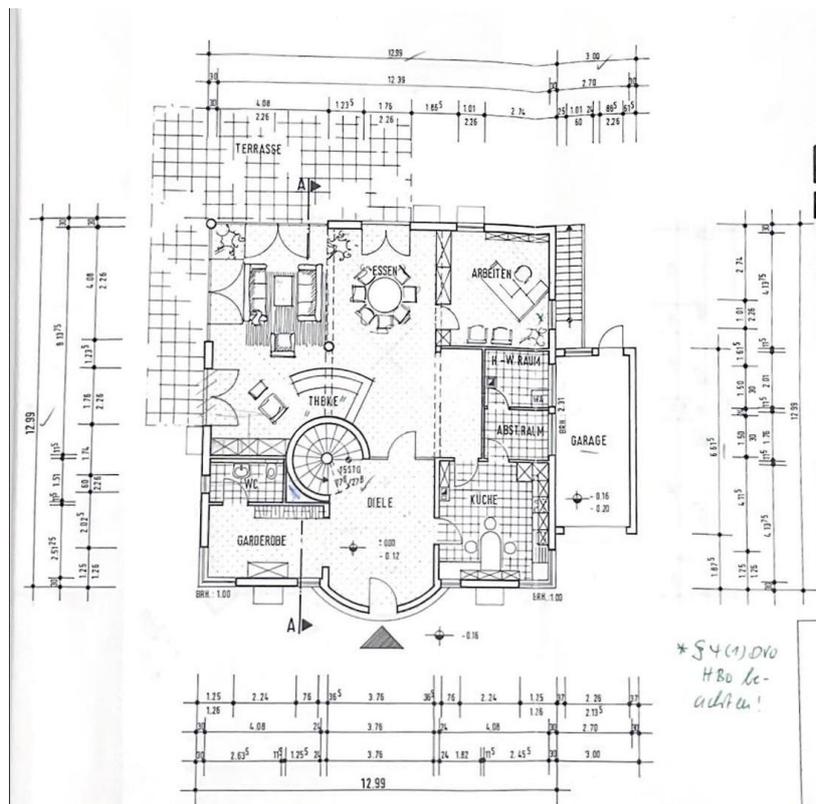
Grundriss 1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss