

# Exposé

## Villa in Limburg

### Wunderschöne Immobilie mit ansprechendem Grundstück



Objekt-Nr. OM-313126

#### Villa

Verkauf: **725.000 €**

Ansprechpartner:  
Carmen Vorster

65555 Limburg  
Hessen  
Deutschland

|                   |                         |              |                |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1976                    | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 1.050,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen            | 2                       | Schlafzimmer | 4              |
| Zimmer            | 6,00                    | Badezimmer   | 2              |
| Wohnfläche        | 300,00 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 2              |
| Nutzfläche        | 200,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Öl                      | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten in ruhiger und trotzdem verkehrsgünstiger Lage eine äußerst repräsentative Villa an.

Sie wurde 1976 über zwei Etagen gebaut. Die Immobilie ist seit dieser Zeit in einer Hand gewesen und vom Erbauer stets liebevoll gepflegt worden. Der gute Zustand des Hauses basiert auf hochwertigem Material, auf welches beim Bau Rücksicht genommen wurde und es fällt lediglich der normale Modernisierungsbedarf an, welcher für das Alter des Hauses üblich ist.

Im Untergeschoss befindet sich eine hochwertige Kellerbar und ein Schwimmbad (Rohbau), welches auch als Eigentumswohnung umgebaut werden kann.

Weitere Details:

Geräumige Immobilie – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen & Arbeiten.

Obergeschoss mit 3 Schlafzimmer- schöner Garten. Große Terrasse zum Teil überdacht.

Heizungsanlage wurde 2006 erneuert. Großzügiger Eingangsbereich und große Doppelgarage. Exklusives Treppenhaus

Der o.g. Preis ist Verhandlungsbasis.

## Ausstattung

Der Boden ist im Eingangsbereich und Wohnzimmer mit hochwertigem Marmor ausgestattet. Ebenso die Terrasse.

2 Gäste - WC

Energieausweis ist vorhanden.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht einen schnellen Zugang zur A3 und ist trotzdem in ruhiger Lage schnell aus der Innenstadt zu erreichen.

Mit seiner Nähe zum Rhein Main Gebiet, sowie der Erreichbarkeit Kölns mit dem ICE innerhalb einer halben Stunde ist die Domstadt Limburg auch gut eingebettet in andere Regionen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 249,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | G                             |

## Exposé - Galerie



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Schwimmbad / Rohbau

# Exposé - Galerie



Kellerbar



Großzügiger Flurbereich 1. OG

# Exposé - Galerie



Flurbereich 1. OG



Gästezimmer OG

# Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Küche

# Exposé - Galerie



Gartenansicht

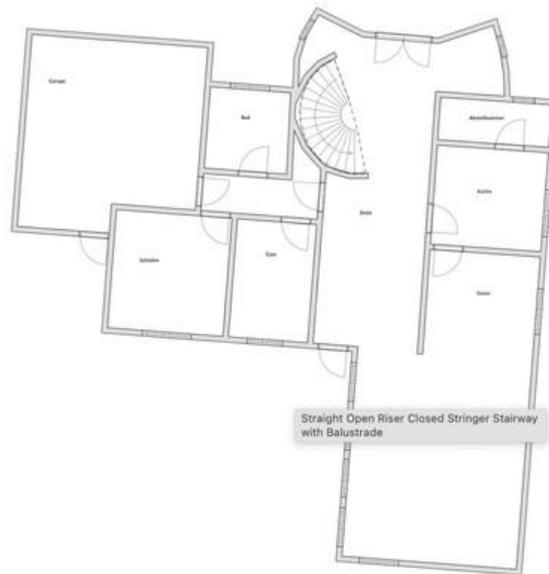
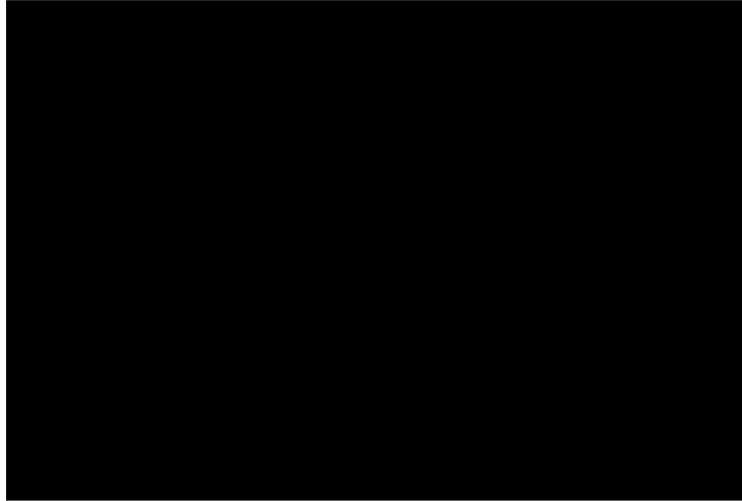


Terrasse



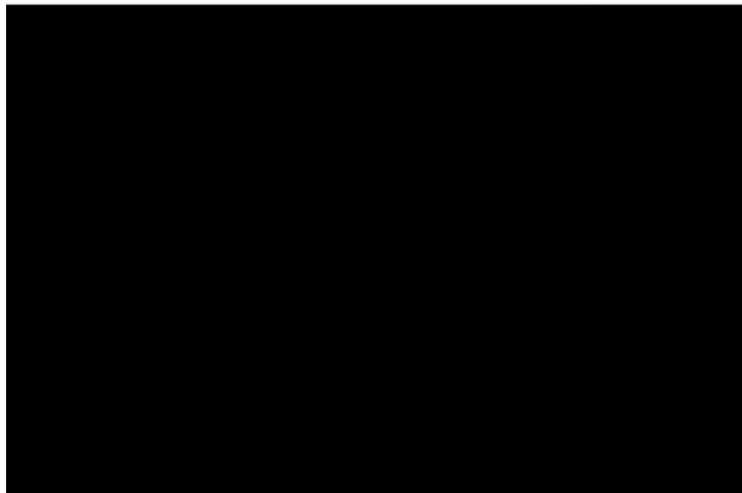
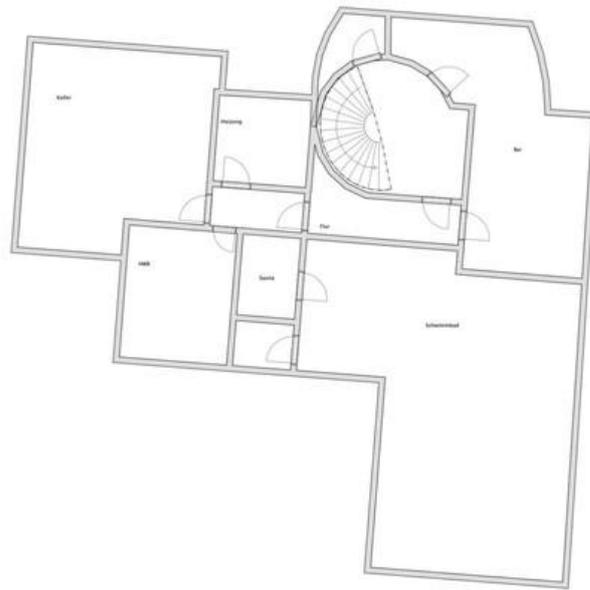
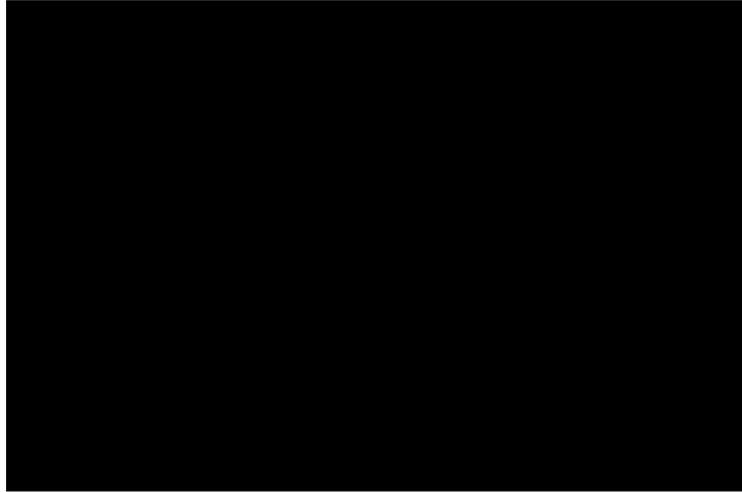
Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss