

Über den Dächern wohnen: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse

Objekt: 6463 • 65549 Limburg an der Lahn
249.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	6463
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	65549
Ort	Limburg an der Lahn
Etage	3
Wohnfläche	ca. 85 m ²
Nutzfläche	ca. 5 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	3
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche, offene Küche
Stellplätze	2 Duplex à 6.000,00 € (Kauf)
Baujahr	2006
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	83,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	23.11.2025
Baujahr lt. Energieausweis	2006
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	249.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja

Beschreibung

Die attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre helle, luftige Wohnatmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 85 m² Wohnfläche.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche, der ein modernes und kommunikatives Wohngefühl vermittelt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Von hier aus gelangen Sie auf die große Dachterrasse, die einen besonderen Mehrwert bietet und viel Platz für entspannte Stunden im Freien, zum Sonnen oder für gesellige Abende bietet.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei weitere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das geräumige Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet und bietet damit hohen Komfort im Alltag.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Wohnräume sind mit pflegeleichtem Laminatboden ausgestattet, während Küche und Bad gefliest sind.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Duplex-Stellplätze, die komfortables Parken ermöglichen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 839 €. Sie eignet sich daher sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage der historischen Domstadt Limburg an der Lahn. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, die sowohl Familien als auch Berufstätigen ein angenehmes Wohnumfeld bietet.

Die charmante Altstadt mit ihren malerischen Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants sowie dem weithin bekannten Limburger Dom ist in wenigen Minuten erreichbar und lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der Bahnhof von Limburg an der Lahn mit ICE-Anschluss ermöglicht schnelle Verbindungen unter anderem nach Frankfurt am Main und Köln. Auch die Autobahn Bundesautobahn 3 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und sorgt für eine hervorragende regionale und überregionale Anbindung.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten sich entlang der Lahn sowie in den umliegenden Grün- und Naturlandschaften. Spaziergänge, Fahrradtouren oder sportliche Aktivitäten lassen sich hier ideal mit naturnahem Wohnen verbinden.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung.

Ausstattung Beschreibung

- EBK
- Große Dachterrasse
- Pflegeleichte Fußböden (Laminat und Fliesen)
- Bad mit Wanne und Dusche
- 2 Duplexparker

Impressionen



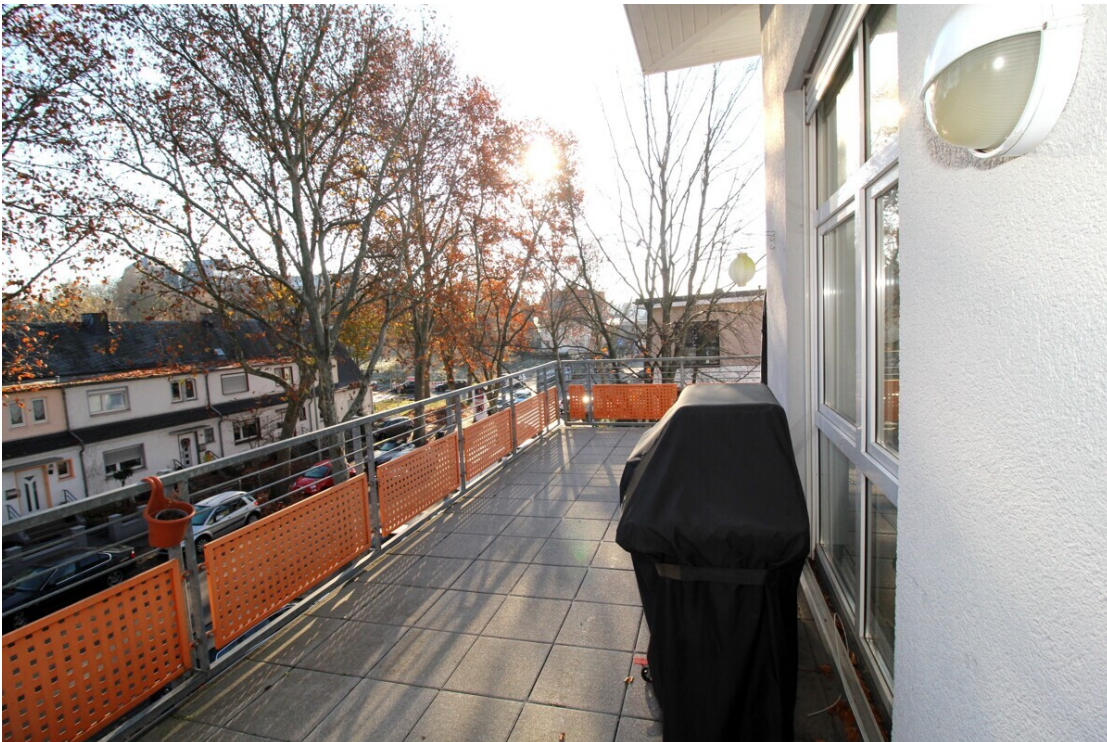
Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Dachterrasse



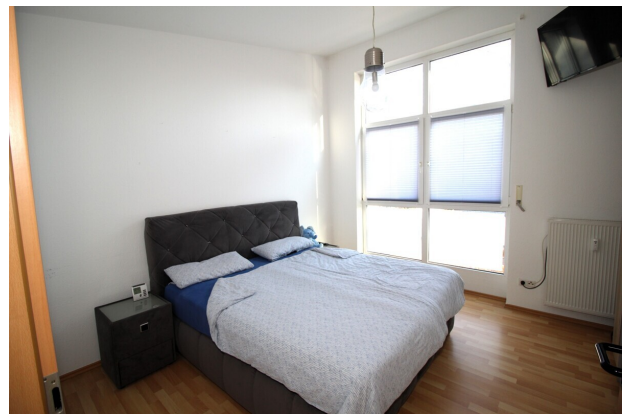
Dachterrasse



Flur



Büro/Kinderzimmer

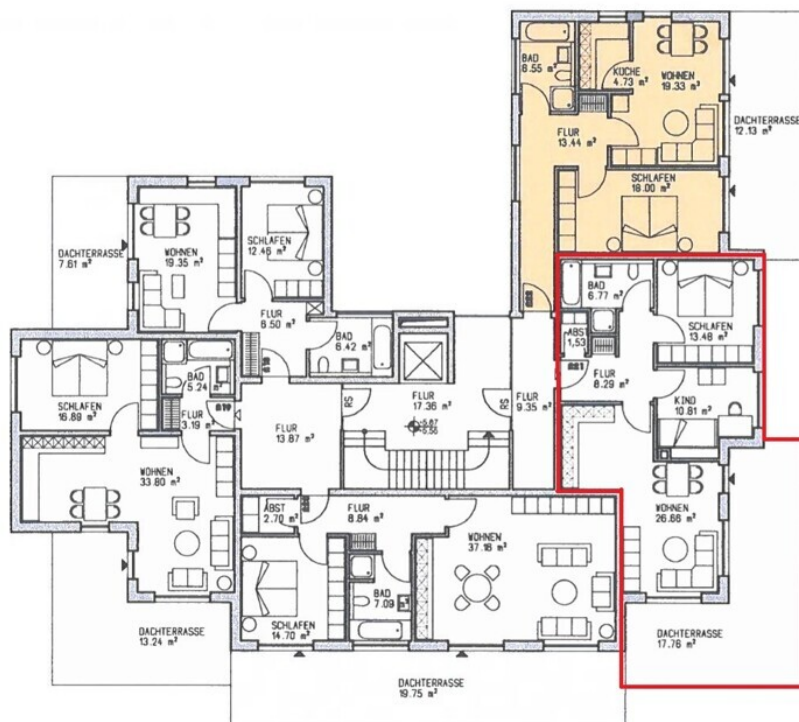


Schlafzimmer



Badezimmer

Grundriss



Haus A - Ebene 5

Grundriss

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Daniela Schorsch

Hauptstraße 47
65817 Eppstein

Telefon: +49 6198 50 23 28

Mobil: +49 160 94 757 108

E-Mail: d.schorsch@reber-immobilien.de

Web: www.reber-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.