

Exposé

Einfamilienhaus in Limburg

**Provisionsfrei - Energieklasse A - Top saniertes,
freistehendes Traumhaus in Limburg**



Objekt-Nr. **OM-272081**

Einfamilienhaus

Verkauf: **579.000 €**

Ansprechpartner:
Dennis Penz
Telefon: 01575 8739708

65551 Limburg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	154,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	63,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses energetische Meisterwerk eines frisch sanierten, freistehenden Einfamilienhauses in Limburg-Lindenholzhausen lässt keine Wünsche offen.

Mit seiner Effizienzklasse A, der neuen Außendämmung, den neuen 3-fach-verglasten Fenstern, einer neuen Dach-Aufsparren-Dämmung und der neuen Luft-Wärme-Pumpe setzt es neue Maßstäbe.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 154 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 400m² bietet dieses hochwertig sanierte Haus Platz für eine große Familie und sogar ein Büro.

Die Lage des Hauses ist grün und ruhig und dennoch zentral mit guter Anbindung ans Rhein-Main-Gebiet.

Egal, ob Sie viel reisen und eine gute Verkehrsanbindung suchen oder die Ruhe und Schönheit eines atemberaubenden Zuhauses genießen möchten - dieses Haus erfüllt all Ihre Bedürfnisse.

Die Zimmer sind groß und hell, die Sanierung wurde mit besten Materialien durchgeführt.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse, die zum Entspannen einlädt.

Das Wohnzimmer besticht durch edles Eichenparkett und schafft eine behaglich-warme Atmosphäre.

Die neu eingebauten Innentüren mit stilvollen Edelstahlgriffen sind modern und edel zugleich.

Die Badezimmer und die Küche begeistern mit anthrazitfarbenen Fliesen und verleihen dem Haus einen modernen Touch.

Es gibt 1 Eltern-Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, 2 weitere Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein hochmodernes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Für zusätzlichen Komfort steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Im gesamten Haus steht eine neue Fußbodenheizung zur Verfügung.

Dieses Haus verfügt über zahlreiche Smart-Home-Features wie steuerbare Heizkörperthermostate, elektrische Rollläden und eine Smart-Home Video-Gegensprechanlage.

Ein weiteres Highlight ist die neu angelegte Terrasse aus hochwertigem Douglasienholz. Hier können Sie entspannen und den Tag bei einem Cocktail mit Freunden ausklingen lassen.

Insgesamt überzeugt dieses Traumhaus durch seine außergewöhnliche Ausstattung und die großzügigen Räume, die zum Wohlfühlen einladen.

Sogar der große Keller ist sehenswert. Insgesamt stehen ca. 63 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Es liegt ein Gutachten eines Sachverständigen vor, das einen Marktwert von € 650.000,00 bescheinigt. Dieses Gutachten können Sie bei Ihren Verhandlungen mit den Banken nach dem besten Finanzierungszins positiv heranziehen.

Sollten Sie das 1. Mal eine Immobilie zum Eigennutz erwerben, steht Ihnen evtl. eine 0,6% Finanzierung über die WI-Bank offen. Sprechen Sie uns gerne darauf an.

Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Energieeffizienz:

Energiekonzept mittels Energieberater

Neue 3-fach verglaste Fenster sowie eine Sicherheits-Haustür aus Aluminium

Neue Luft-Wärme-Pumpe der Marke ELCO

Neuaufbau des Bodens im Obergeschoss inkl. Dämmung Neue Fußbodenheizung in jeder Räumlichkeit

Neues Dach inkl. Aufsparrendämmung

Neues WDVS-System (Dämmung des kompletten Hauses) Neue Dämmung der Jalousie-Kästen

Digitale Funk-Heizkörper-Thermostate

Erneuerte Ausstattungsmerkmale:

Smart Home

Multi-Media-Serverschrank mit zentraler Steuerung der Smart- Home & Media-Haustechnik (inkl. Video-Recorder für Überwachungskameras, SAT-Anlage, Netzwerk Switch, Patchpanel und Patchkabel)

Lichtkonzept Philips HUE (LED Stripes Wohn- und Essbereich) & Ablagefächer im Masterbad

Hochwertige 7-Zoll-Video-Gegensprechanlage (SMART- Home deutscher Hersteller Goliath) - alle Etagen Video-Überwachungssystem SMART-Home (Goliath): 4 Außen-Überwachungskameras & Video-Recorder Ultra-HD 4K mit 3 TB Festplatte für langes Speichern (bei Urlaub) TADO-Thermostate an jedem Heizkörper (App-steuerbar) Elektrische Fußbodenheizung - Haupt-Bad (SMART-Home), restlichen Räume sind mit einer wassergeführten Fußbodenheizung ausgestattet

Elektrische Jalousie (SMART-Home)

Elektro

Komplette Neuinstallation

TV- & Netzwerkanschlüsse in jedem Raum

W-LAN Access Points pro Etage für perfektes W-LAN Beleuchtung der Hauswand, Eingangsbereiches und Garten Dimmbare GIRA Lichtschalter - Digital-Touch - (Decken- LED-Spots und Deckenlampe)

Lichtkonzept zur Ambientebeleuchtung (SMART-Home Philipps)

Sanitär

Luftwärmepumpe der (Elco)

Kernsanierung aller Bäder

Hochwertige Badarmaturen (Hansgrohe / Villeroy & Boch) im Schwarz-matt Design

Masterbad mit großer Badewanne & begehrter Dusche Geberit Hänge-WCs

Innenausstattung

Wassergeführte Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten Echtholz-Eichen-Parkett (klebend verlegt - optimale Trittschall Akustik & Qualität) Hochwertige Holz-Fußbodenleisten (geklebt) Verspachtelung aller Wand- und Deckenoberflächen

Malervlies auf allen Wand-Oberflächen

Abgehängte Decken mit dimmbaren LED-Decken Spots Hochwertige großformatige Feinsteinzeug-Fliesen Helle, moderne und hochwertige Innentüren Edelstahlgriffe an den Innentüren

Außenanlagen

Neues WDVS-System

Fassaden- sowie Sockelsanierung

Sanierung des Balkons inkl. neuem Glasgeländer

Hochwertige Douglasien-Holzterrasse

Komplette Neugestaltung des Gartens inkl. neuem Rollrasen Neu gepflasterter Parkplatz – 2 Stellplätze direkt vor dem Haus

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Bringen Sie nur Ihre Möbel und Umzugskartons mit. Das Haus erwartet Sie in gereinigtem Zustand.

Um Ihnen den Umzug so angenehm wie möglich zu gestalten, bieten wir Ihnen den Service der Firma Penz-Umzüge zu Sonderkonditionen an.

Sprechen Sie uns gerne an.

Dipl.-Ing. (FH) Dennis Penz | Geschäftsführer

Penz Investment Gruppe GmbH

Penz Immo Invest GmbH

M. (+49) 0157 587 397 08 E. penz@penz-investment.de

A. Grabenstraße 57, 65549 Limburg a. d. Lahn

W. www.penz-investment.de

Registergericht: Amtsgericht Limburg an der Lahn

Registernummer: HRB 6277, Steuer.-№ 020/241/13096

Lage

Limburg ist etwa 60 Kilometer nordwestlich von Frankfurt am Main gelegen.

Die Stadt ist bekannt für ihre historische Altstadt mit dem Limburger Dom aus dem 13. Jahrhundert. Lindenholzhausen ist ein Stadtteil von Limburg und etwa sechs Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Der Ort ist vor allem durch seine schöne Lage im hügeligen Taunus bekannt.

Verkehrsanbindung:

Die A3 ist in 4min erreicht - von Limburg nach Frankfurt – Fahrtzeit ca. 45 Minuten

ICE-Bahnverbindung Limburg und Frankfurt Flughafen - Fahrtzeit ca. 19 min

Busverbindungen von Limburg nach Frankfurt Limburg- Lindenholzhausen, über die Bundesstraße B8 mit Limburg verbunden

Mehrere Buslinien zwischen Limburg-Lindenholzhausen und Limburg verkehren. (10-15 Minuten)

Limburg-Lindenholzhausen hat einen eigenen Bahnhof

Fahrrad: Radwege von Limburg-Lindenholzhausen nach Limburg (20 Minuten)

Lindenholzhausen hat eine schöne Mischung aus Kultur, Natur und Stadtleben.

Schulen:

Grundschule: Johann-Christian-Herkomer Schule Freiherr-vom- Stein-Schule (kooperative Gesamtschule bis zum Abitur) Sonderpädagogisches Förderzentrum

VHS

Private Sprachschulen

Die Technische Hochschule Mittelhessen (THM) mit technischen, naturwissenschaftlichen und wirtschaftswissenschaftlichen Fachbereichen

Weitere Schulen in Limburg

Kultur & Gastronomie

Das Lindenholzhausener Weinfest

Konzerte, Theateraufführungen, Kabarettabende, Musiksommer St. Lubentius-Kirche, eine romanische Kirche, (architektonisch und künstlerisch bedeutend)

In Limburg-Lindenholzhausen gibt es eine Reihe von Restaurants, Cafés und Bars, die für jeden Geschmack etwas bieten.

Sportmöglichkeiten:

Wandern und Radfahren, Fußballvereine, mehrere Tennisplätze, Freizeitbad Dehlerpark mit Schwimmbecken, Wasserrutschen und Sauna. Verschiedene Fitnessstudios, Karate, Taekwondo, Judo, Kung-Fu, Reiterhöfe und Pferdeställe

Natur

In Limburg-Lindenholzhausen gibt es eine abwechslungsreiche Natur mit gut ausgebauten Wegen und Wanderpfaden.

U.a.:

Der Weilburger Schlossgarten

Der Lahntalradweg

Der Mittelgebirgszug Taunus Der Feldberg im Taunus Die Lahn

Der Domgarten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	45,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Ansicht

Exposé - Galerie



Stellplatz



Eingang

Exposé - Galerie



Terrasse



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Keller



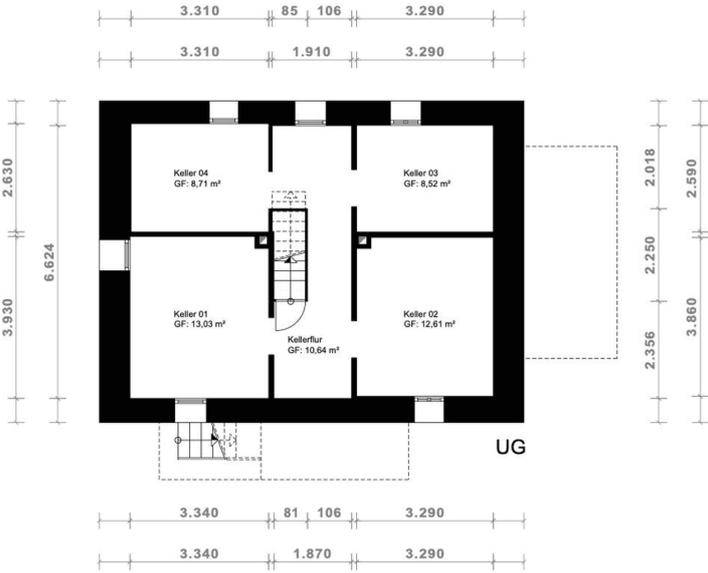
Keller

Exposé - Galerie



Heizungsanlage

Exposé - Grundrisse

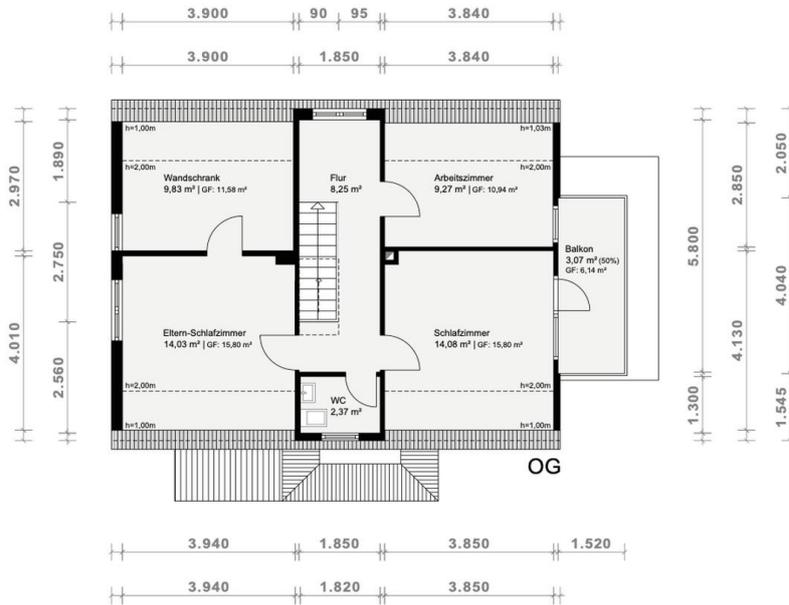


Keller

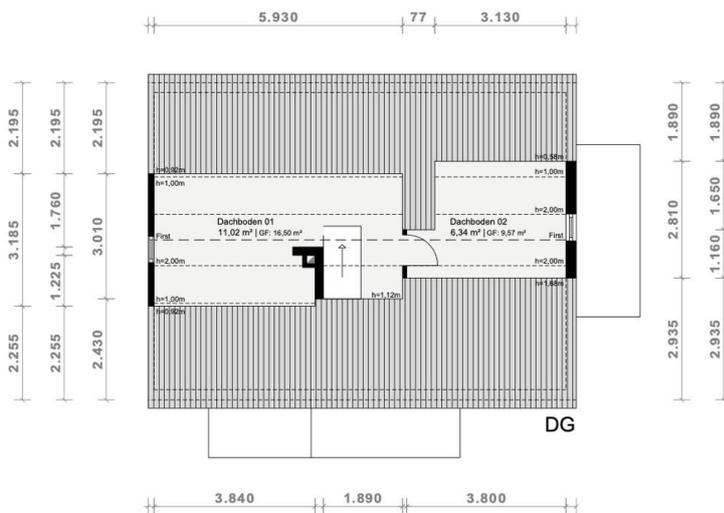


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Dachgeschoss