

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Weilburg

### Bezugsfrei & provisionsfrei: Flexibles Dreifamilienhaus in Weilburg



Objekt-Nr. **OM-357049**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Alexander Hofmann

35781 Weilburg  
Hessen  
Deutschland

Grundstücksfläche	943,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	325,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei & Bezugsfrei ab Mai: Ihr Rendite-Kraftwerk oder Familien-Residenz in Weilburg!

Sie suchen eine Immobilie, die sich Ihren Plänen anpasst? Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Weilburg-Kubach bietet auf ca. 325 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem stattlichen 943 m<sup>2</sup> Grundstück ungeahnte Möglichkeiten. Ob als lukrative Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier entscheiden Sie!

Das Highlight:

Das Objekt wird zum 01.05.2026 vollständig bezugsfrei. Es gibt keine Altmietverträge oder laufende Eigenbedarfskündigungen. Zudem erwerben Sie direkt vom Eigentümer, was Ihnen die Maklerprovision erspart.

Die Aufteilung:

Erdgeschoss (ca. 123 m<sup>2</sup>): Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 8-Meter-Sonnenbalkon.

Dachgeschoss (ca. 111 m<sup>2</sup>): Helle 4-Zimmer-Einheit mit Fernblick.

Gartengeschoss (ca. 92 m<sup>2</sup>): 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und direktem Gartenzugang.

Nutzen Sie die gute Marktlage für eine erstklassige Neuvermietung oder ziehen Sie selbst mit der ganzen Familie oder Ihrem Büro ein.

## Ausstattung

Solide Substanz & Highspeed-Digital

Dieses Haus überzeugt durch eine gepflegte Basis und wichtige technische Modernisierungen, die im Kaufpreis bereits vorteilhaft für Sie berücksichtigt sind. Das Gebäude wurde 1983 in wertbeständiger Massivbauweise errichtet. Die Bausubstanz ist hervorragend gepflegt, trocken und weist keinerlei bekannte Feuchtigkeitsschäden auf – eine ehrliche und sichere Basis für Ihre Zukunftspläne. Das Dach ist bereits mit einer ca. 12 cm starken Wärmedämmung ausgestattet. Dies sorgt für ein angenehmes Wohnklima und einen energetischen Standard, der deutlich über dem vieler vergleichbarer Bestandsobjekte liegt. Jede Einheit verfügt über eine eigene Gas-Etagenheizung. Dies ermöglicht eine exakte, verbrauchsabhängige Abrechnung und volle Unabhängigkeit für Mieter oder Eigentümer. Die Elektrik ist auf modernem Stand. DSL ist mit bis zu 250 MBit/s verfügbar. Zudem befindet sich der Glasfaser-Ausbau in der aktiven Phase, ideal für wohnen und arbeiten. Ein 943 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit altem Baumbestand, Garagen und Stellplätzen rundet das Angebot ab.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

## Lage

Bestlage Kubach – Ruhig, Zentral, Zukunftssicher

Willkommen in Kubach, einem der begehrtesten Stadtteile der Residenzstadt Weilburg. Hier genießen Sie das perfekte Gleichgewicht zwischen naturnaher Erholung und städtischer Infrastruktur.

Infrastruktur der kurzen Wege: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmärkte und medizinische Versorgung (Ärzte, Medzentrum und Krankenhaus) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Mobilität: Dank der direkten Anbindung an die B49 sind die Zentren Limburg, Wetzlar und Gießen schnell erreicht. Auch das Rhein-Main-Gebiet (Wiesbaden / Frankfurt) ist über die B456 oder A3 / A66 sowie die Regional-Express-Linien bestens angebunden.

Freizeitwert: Wandern im Westerwald oder Taunus, Kanufahrten auf der Lahn, Kultur und Gastronomie in der Weilburger Altstadt – die Lebensqualität vor Ort ist erstklassig.

# Exposé - Galerie



Vorderseite



Vorderseite

# Exposé - Galerie



Gibelseite



Technik-Steckbrief

# Exposé - Galerie



Bad DG



Bad UG

# Exposé - Galerie

Einrichtungsvorschlag – Raum virtuell renoviert & möbliert



Wohnzimmer EG 01

Einrichtungsvorschlag – Raum virtuell renoviert & möbliert



Wohnzimmer EG 02

# Exposé - Galerie

Einrichtungsvorschlag – Raum virtuell renoviert & möbliert



Schlafzimmer EG



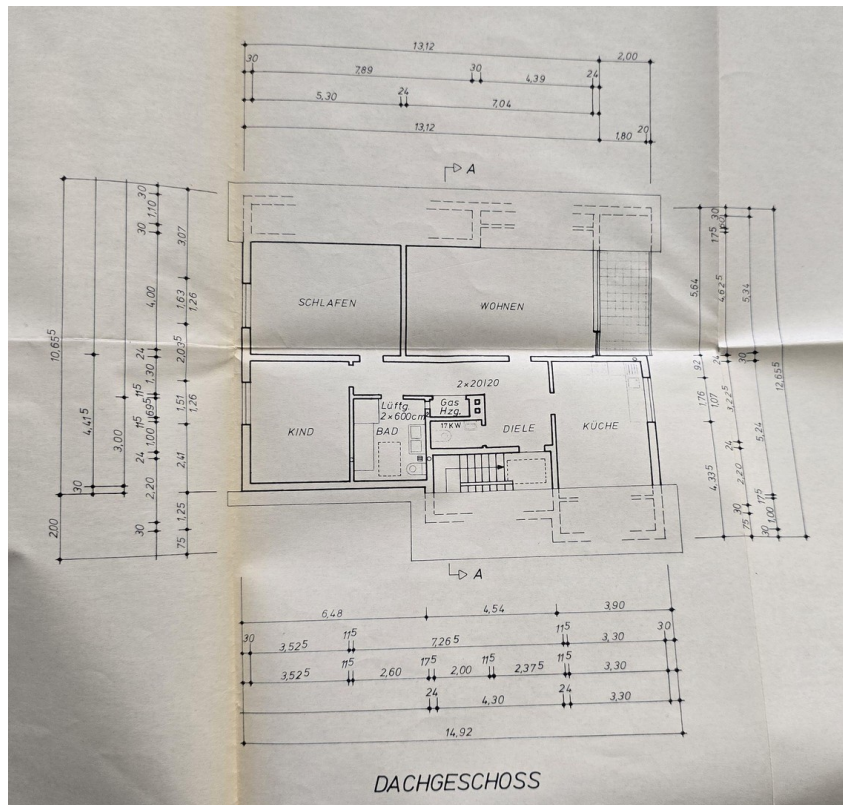
Rückseite

# Exposé - Galerie

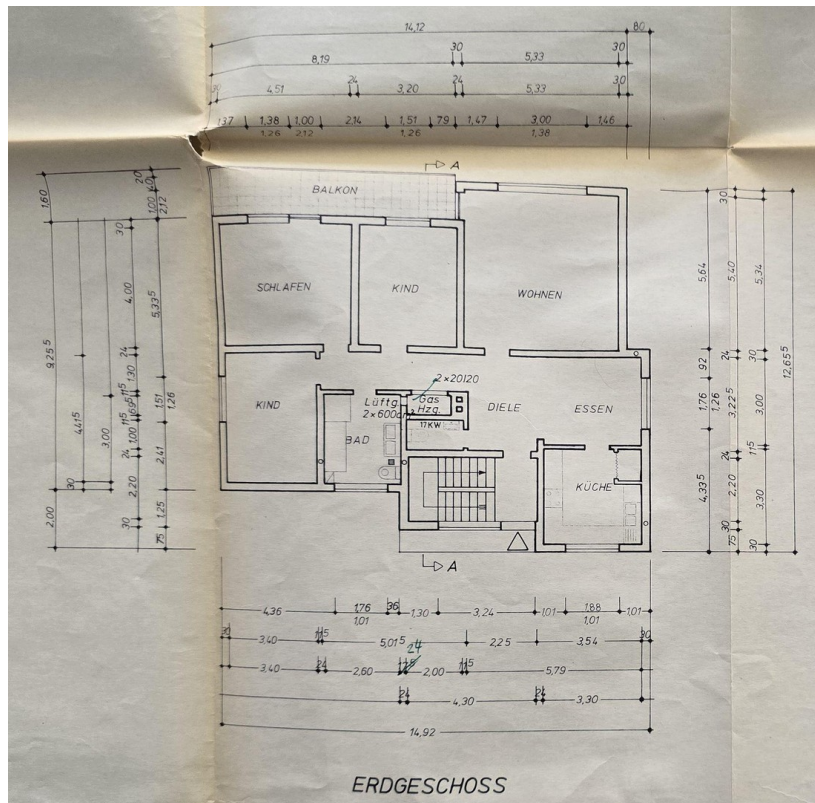


Garten vor Terrasse

# Exposé - Grundrisse

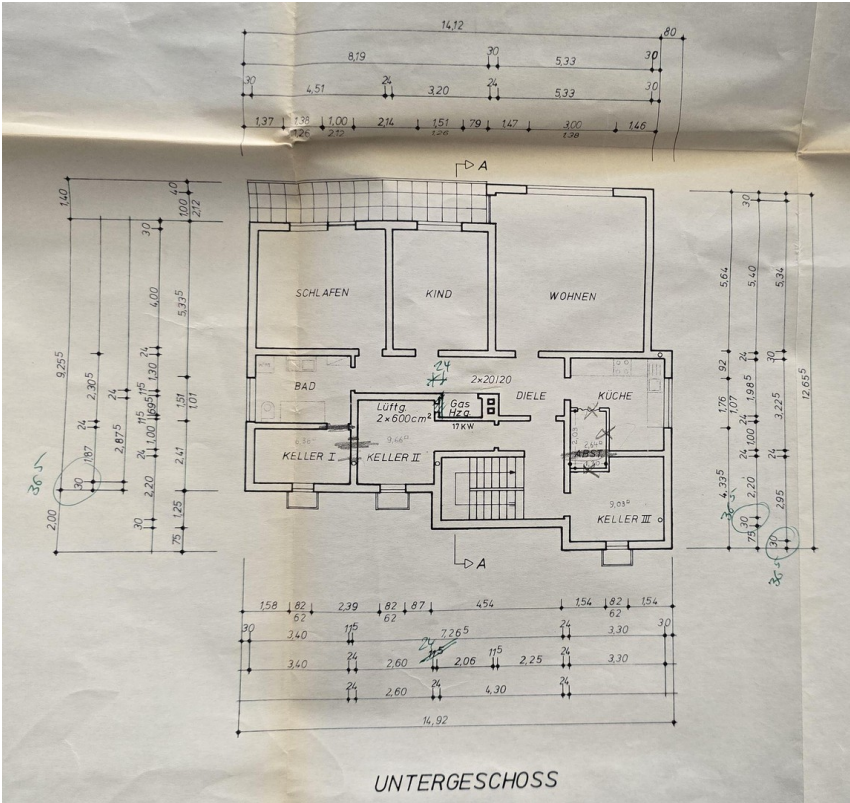


Plan DG



Plan EG

# Exposé - Grundrisse



UNTERGESCHOSS

Plan UG