

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 ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	325,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	25,00 m ²	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 m² Wohnfläche und einem stattlichen 943 m² Grundstück ungeahnte Möglichkeiten. Ob als lukrative Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier entscheiden Sie!

Das Highlight:

Das Objekt ist 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 m²): Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 8-Meter-Sonnenbalkon.

Dachgeschoss (ca. 111 m²): Helle 4-Zimmer-Einheit mit Fernblick.

Gartengeschoss (ca. 92 m²): 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 m² 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 1



Vorderseite 2

Exposé - Galerie



Gibelseite



Rückseite

Exposé - Galerie



Garten vor Terrasse

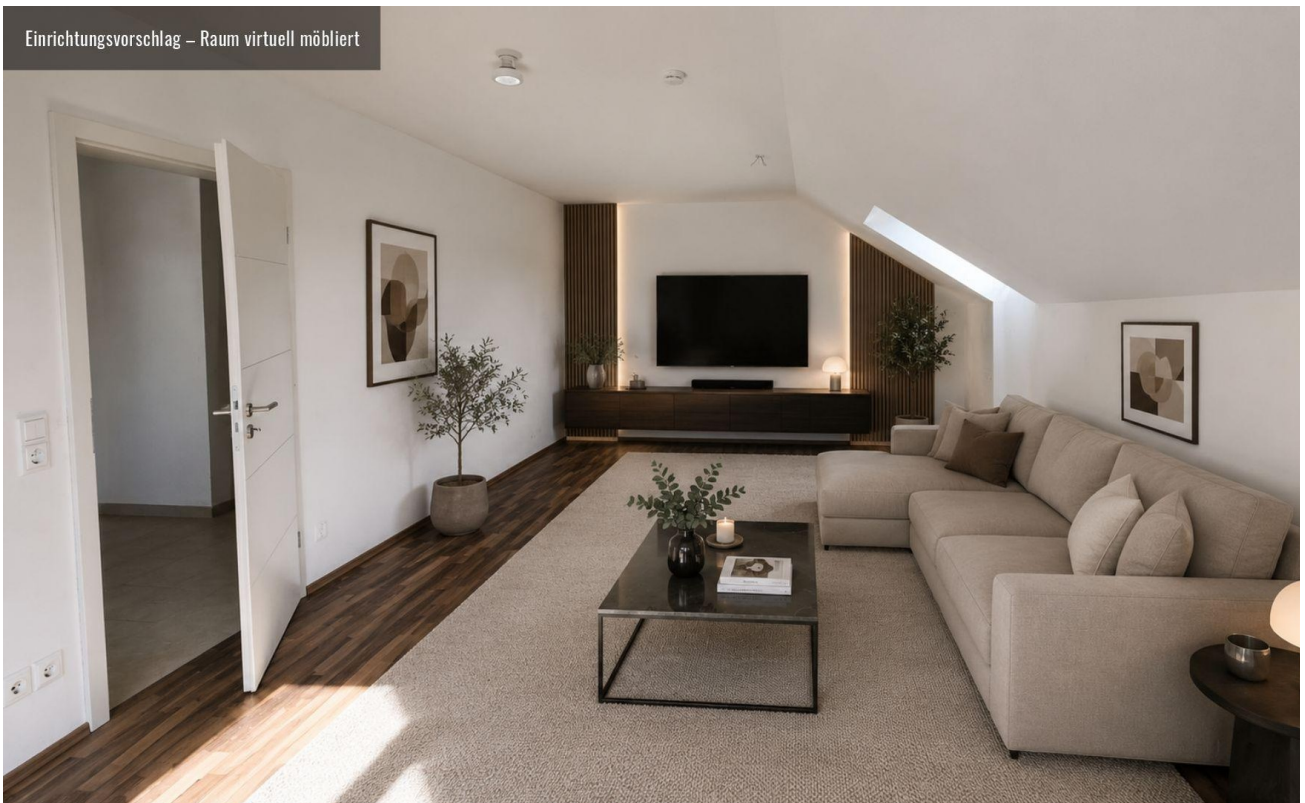


Wohnzimmer DG 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG 2



Wohnzimmer DG 3

Exposé - Galerie



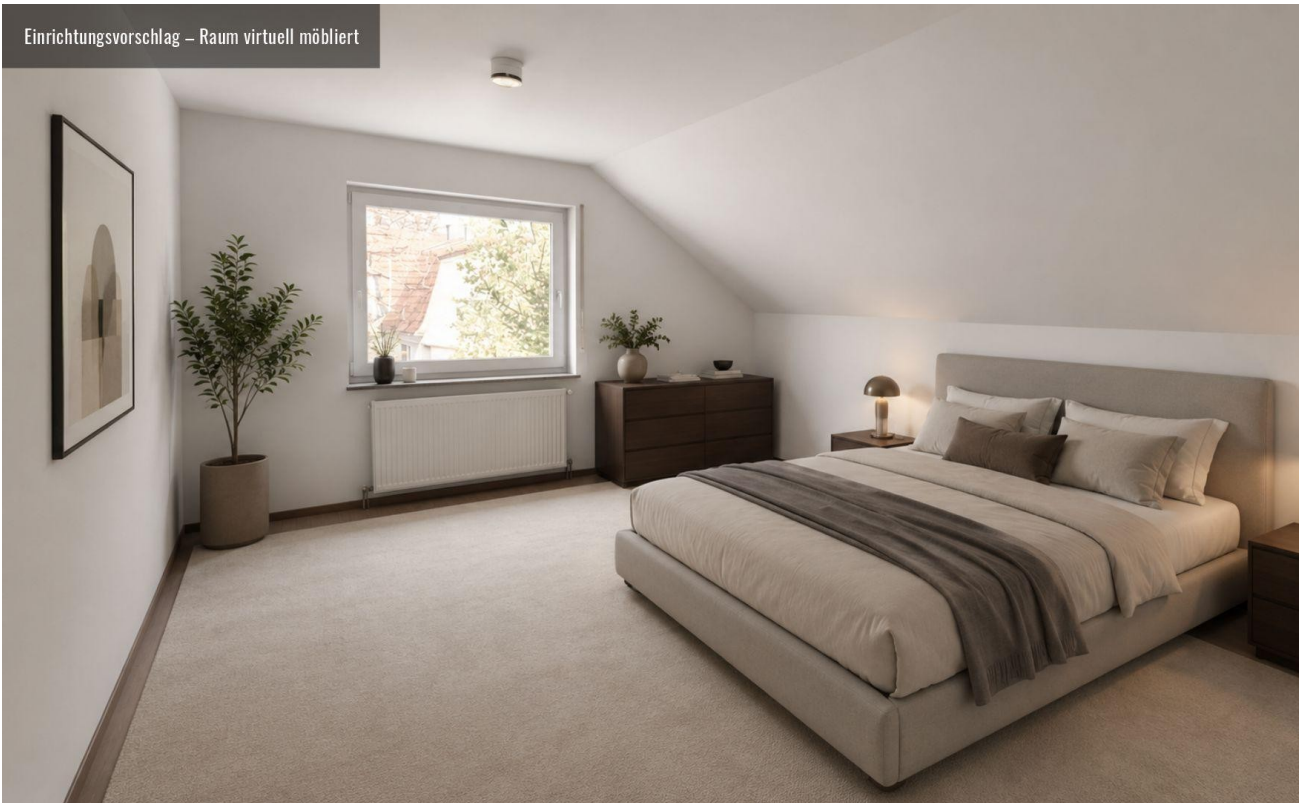
Flur DG



Schlafzimmer DG 1

Exposé - Galerie

Einrichtungsvorschlag – Raum virtuell möbliert



Schlafzimmer DG 2



Arbeitszimmer DG

Exposé - Galerie



Küche DG



Küche DG 1

Exposé - Galerie



Bad DG



Wohnzimmer EG 1

Exposé - Galerie

Einrichtungsvorschlag – Raum virtuell renoviert & möbliert



Wohnzimmer EG 2

Einrichtungsvorschlag – Raum virtuell renoviert & möbliert



Schlafzimmer EG 1

Exposé - Galerie

Einrichtungsvorschlag – Raum virtuell renoviert & möbliert



Schlafzimmer EG 2



Küche Souterrain

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Souterrain 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Souterrain 2

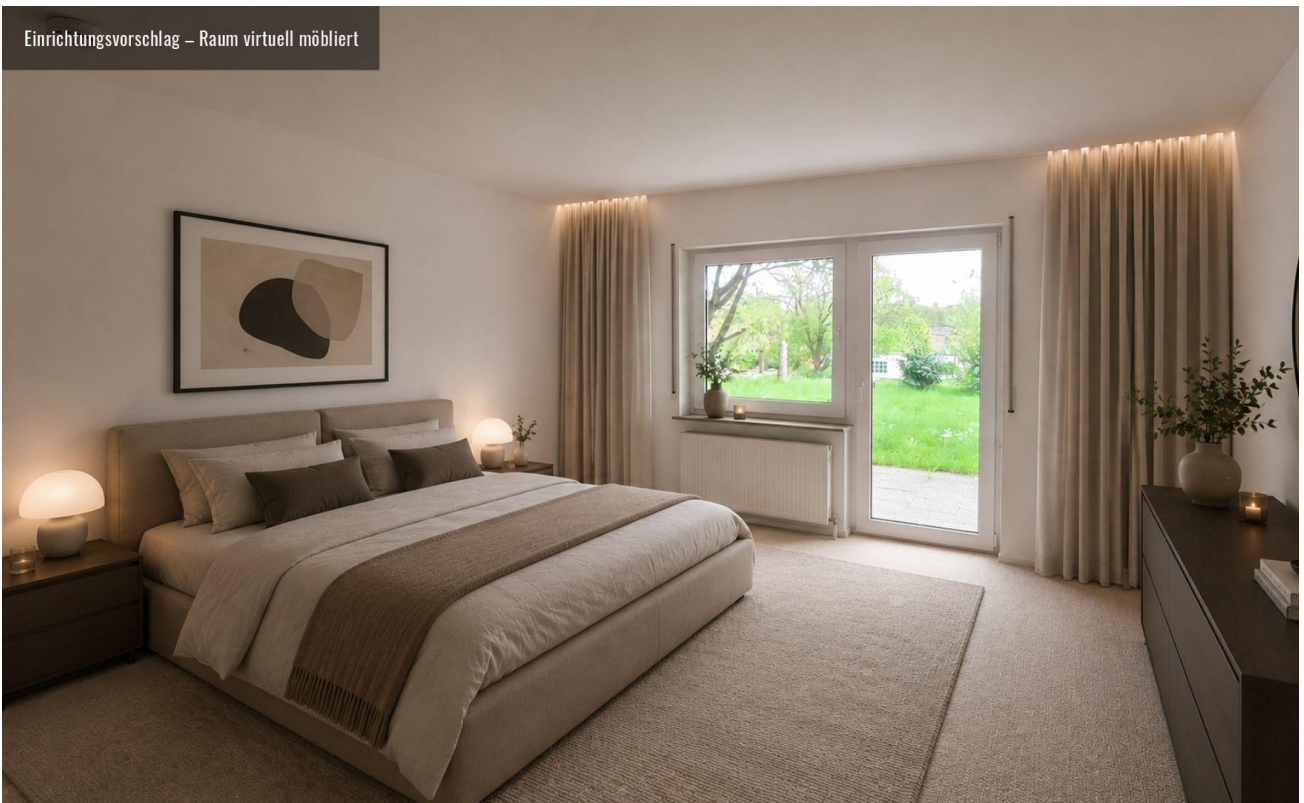


Wohnzimmer Souterrain 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Souterrain



Schlafzimmer Souterrain 2

Exposé - Galerie



Bad Souterrain



Flur Souterrain

A photograph of a house with a tiled roof and a garage. The house is white with a dark roof. A yellow car is parked in the driveway. The background shows trees and a clear blue sky.

TECHNIK-STECKBRIEF

Solide Substanz & Highspeed-Digital

Zustand: gepflegte Basis, wertbeständige Massivbauweise, trocken und keinerlei bekannte Feuchtigkeitsschäden

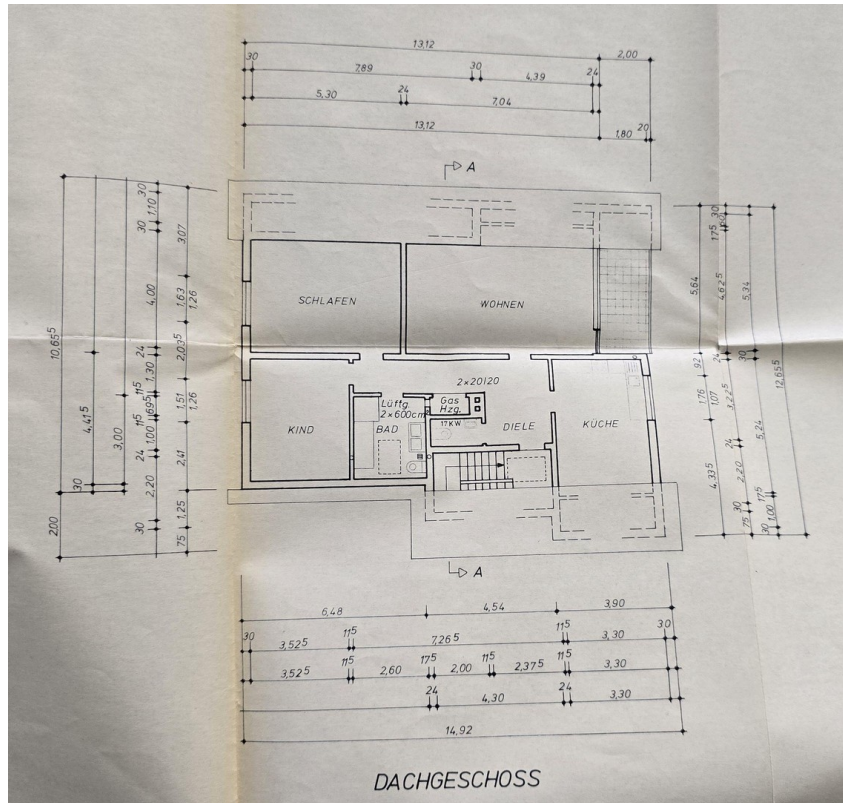
Energetik: Dach ist bereits mit einer ca. 12 cm starken Wärmedämmung ausgestattet. Dies sorgt für ein angenehmes Wohnklima und einen energetischen Standard, der deutlich über dem vieler vergleichbarer Bestandsobjekte liegt. Jede verfügt über eine eigene Gas-Etagenheizung. Dies ermöglicht eine exakte, verbrauchsabhängige Abrechnung und volle Unabhängigkeit für Mieter oder Eigentümer.

Elektrik: Up to date, moderne Sicherungskästen mit FI-Schutzschaltern.

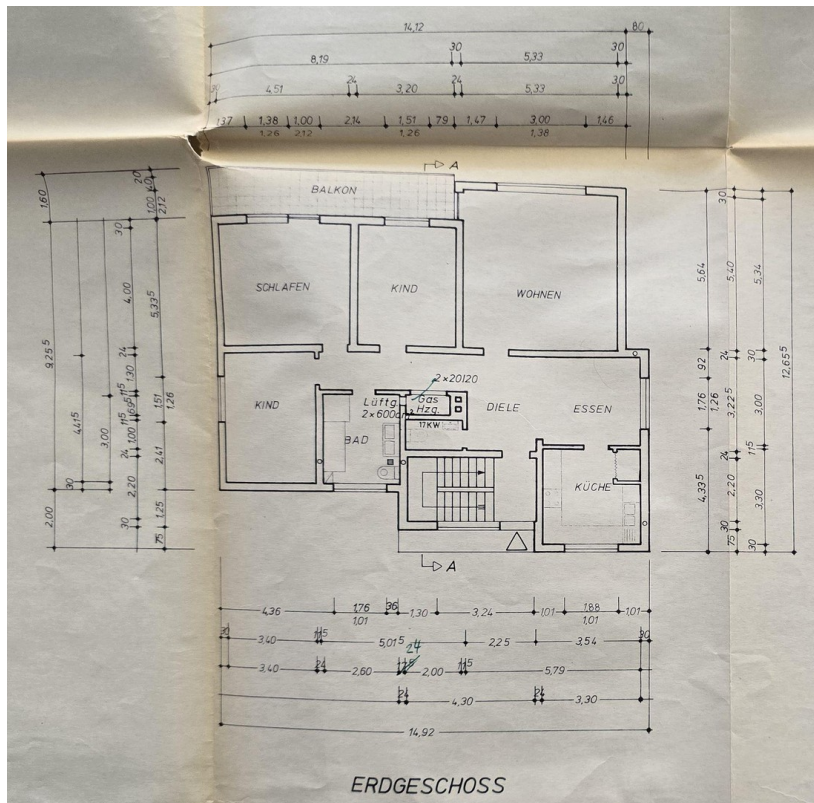
Digitales Arbeiten: DSL ist mit bis zu 250 MBit/s verfügbar. Zudem befindet sich der Glasfaser-Ausbau in der aktiv Phase, ideal für wohnen und arbeiten.

Technik-Steckbrief

Exposé - Grundrisse



Plan DG



Plan EG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 20.04.2036

Registriernummer: HE-2026-006349394

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Zum Vogelsang 3 35781 Weilburg		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1983		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	2007		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	413 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage(n) ⁵	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 21.04.2026

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen

Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage(n) oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage(n) im Sinne des §74 GEG

