

# Exposé

## Maisonette in Limburg

### Wohnung zu Kaufen - Eigenbedarf oder Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-414710

#### Maisonette

Verkauf: **234.000 €**

Ansprechpartner:  
Richard Widmaier

Gartenstraße 8  
65556 Limburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,48 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne renovierte Maisonetten-Wohnung in Limburg-Staffel erstreckt sich über 1,5 Stockwerke. Im oberen Bereich befindet sich die Küche mit Einbauküche, kleinem Flur und einer Abstellkammer. Über eine Treppe mit etwa 10 Stufen gelangt man in den großen Wohnzimbereich. Nach einem stressigen Arbeitstag kann man sich auf dem Balkon entspannen und die Sonne genießen. Im unteren Bereich befinden sich außerdem noch ein Flur, ein langgestrecktes Schlafzimmer und ein Bad (Tageslicht) mit Badewanne. Des Weiteren gehören zu der Wohnung zwei Tiefgaragenstellplätze inkl. einer Fernbedienung.

Maisonetten-Wohnung in Limburg-Staffel:

Auf einen Blick:

76 qm

Balkon

Sehr schöne geschnittene Wohnung über 1,5 Stockwerke!

2 Tiefgaragenstellplatz (1 davon separat vermietet)

2 Zimmer-Wohnung (1 Schlafzimmer und 1 Wohnzimmer)

Einbauküche (inkl. Elektrogeräte)

Tageslichtbad mit Badewanne

Kleiner Abstellraum

Dreifach verglaste Fenster

Neuer Boden (Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer)

Neue Türen

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit für 760 EUR Kalt (950 EUR Warmmiete) vermietet sowie ein weiterer Tiefgaragenstellplatz für 35 EUR.

Der aktuelle Mieter hat sich bereit erklärt die Wohnung mit der gesetzlichen Kündigungsfrist zu verlassen, falls der neue Eigentümer die Wohnung selber beziehen möchte.

Auch für Kapitalanleger ist die Wohnung sehr attraktiv da hier noch etwas Potential ist.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Limburg-Staffel, einem beliebten Stadtteil mit hervorragender Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Limburger Innenstadt sowie der ICE-Bahnhof bieten eine optimale Verkehrsanbindung in Richtung Frankfurt, Wiesbaden und Köln. Zudem laden die umliegenden Grünflächen und Spazierwege zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und sehr guter Infrastruktur macht diese Lage besonders begehrt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	103,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnung 9

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

Bauvorhaben	Bezeichnung u. Maßstab	Netto	Brutto
Wohnen	5,02 x 5,70 +/- 1,56 x 1,49	26,29 m²	25,50 m²
Diele	3,85 x 2,52 + 0,24 x 1,885	10,15 m²	9,85 m²
Kochen	6,49 x 2,385	15,48 m²	15,02 m²
Bad	2,26 x 2,51	5,67 m²	5,50 m²
Flur	1,635 x 3,08	5,04 m²	4,88 m²
Schlafen	2,645 x 5,705	15,09 m²	14,64 m²
Balkon	1,50 x 3,00/4	1,13 m²	1,09 m²
<b>Gesamt</b>		<b>78,85 m²</b>	<b>76,48 m²</b>

