

Exposé

Einfamilienhaus in Limburg

Modernes EFH/ZFH mit Traumgarten und flexiblem Nutzungskonzept in LM-OT



Objekt-Nr. **OM-459088**

Einfamilienhaus

Verkauf: **630.000 €**

65549 Limburg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahmedatum	01.01.2027
Grundstücksfläche	662,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Ein-/Zweifamilienhaus mit großem Garten überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein modernes Wohngefühl.

Derzeit wird die Immobilie als Einfamilienhaus genutzt und bietet damit viel Platz für Familien, die Wert auf Komfort, Großzügigkeit und Flexibilität legen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 180 m² erwarten Sie helle, gut geschnittene Räume, die ein angenehmes und zeitgemäßes Wohnen ermöglichen. Ergänzt wird die Wohnfläche durch einen Balkon im EG, der in eine weitläufige Terrasse mündet, unter der sich die Einfahrt in die große Garage befindet. Zudem erstreckt sich unter dem Balkon auf der gesamten Fläche ein Raum für Gartengeräte. Ein weiterer Balkon im OG, der aufgrund seiner Südausrichtung zum Sonnenbaden einlädt, rundet das Bild ab.

Ursprünglich als Zweifamilienhaus genehmigt und gebaut (zwei vom Grundriss her identische Etagen/Wohnungen à je ca. 90 qm) eröffnet das Haus interessante Optionen – sei es für Mehrgenerationenwohnen oder eine spätere Umnutzung.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Anbau mit einer zusätzlichen Fläche von ca. 45 m² mit Blick in den wunderschön angelegten Garten. Dieser Bereich inkl. Tageslicht-Duschbad, Kitchenette und separatem Hauseingang eignet sich ideal als ruhiger Homeoffice-Bereich, als großzügiger Hobbyraum oder auch als Wohnraum für ein Familienmitglied, das eigene Rückzugsflächen präferiert.

Bitte beachten Sie, dass diese Fläche aktuell nicht als separate Wohnung genehmigt ist und daher nicht auf dem Wohnungsmarkt zur Vermietung angeboten werden kann.

Ausstattung

Das Haus wurde 1966 als Zweifamilienhaus mit einem Anbau, der ursprünglich als Wäschetrockenraum vorgesehen war, erbaut. Anfang der 2000er-Jahre wurde dieser Anbau zum Wohn-/Schlafraum inkl. Bad und Kitchenette für eine Pflegekraft umfunktioniert. In 2007 wurde das Haus an seine jetzigen Eigentümer verkauft und grundlegend saniert.

Hierzu zählen:

- Geänderte Raumaufteilung im EG (Wohnen, Essen, Küche als eine Einheit)
- Geänderte Raumaufteilung im OB (Bad en suite im Elternschlafzimmer)
- Neue Fenster (2-fach verglast, Holz, durchwurfsicheres Glas im EG)
- Neue Stromverkabelung inkl. neuer Unterverteilung
- Abgehängte Decken in den Fluren und der Küche mit Deckenspots
- Neue Bäder
- Neue Heizkörper
- Neue Fußböden (Fliesen/Echtholzparkett)
- Neue Wandbeläge
- Neugestaltung Garten und Zugang zum Haus

Modernisierungsmaßnahmen:

In den Folgejahren wurden fortlaufend weitere umfangreiche Maßnahmen durchgeführt, um das Haus den aktuellen Ansprüchen an zeitgemäßes und modernes Wohnen anzupassen und energetisch zu optimieren (Energieeffizienzklasse D).

1. Haupthaus

- 2008 Aufbringung Vollwärmeschutz auf die Außenwände plus Dämmung

Dachboden (Kaltdach)

- 2011 Neue Gasheizung (Viessmann)
- 2018 Neue Dacheindeckung aus Metall
- 2021 Neue Balkongeländer aus Metall inkl. Einbau eines zusätzlichen Treppenabgangs in den Garten
- 2023 Einbau Nordpeis-Kamin im Wohnzimmer inkl. Edelstahl-Außenkamin
- 2024 Einbau neue Wasserenthärtungsanlage
- 2024 Installation Balkonkraftwerk (0,8 KWp)
- 2024 Neues Sektionaltor Garage
- 2024 Neue Gegensprechanlage mit Video
- 2025 Neue elektrische Rollläden im EG
- 2025 Installation Wallbox

2. Anbau/Garten/Außenanlagen

- 2009 Einbringung einer 1600 L Zisterne im Erdreich zur Gartenbewässerung
- 2012 Gestaltung Sitzplatz/Holzdeck im Garten
- 2014 Neue Dachfolie Anbau
- 2014 Neue Fenster Anbau (2-fach verglast, 2-farbig, Kunststoff)
- 2015 Begrünung Dach Anbau
- 2018 Zusätzlicher abschließbarer PKW-Abstellplatz auf dem Grundstück
- 2020 Neugestaltung Holzdeck im Garten mit Metallpavillon
- 2023 Installation PV-Anlage (5,2 KWp) inkl. Speicher (Nennleistung 5.100 Wh)
- 2024 Professionelle Aufarbeitung Parkettboden Anbau (Stäbchenparkett) inkl.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Neben den zuvor genannten Eigenschaften ist die verkehrsgünstige Lage des Hauses besonders hervorzuheben. Gelegen in einem ruhigen Wohngebiet, das in den 1960er Jahren entstanden ist, erreicht man in ca. 3-5 Minuten die BAB A3 in Richtung Köln oder Frankfurt, den ICE-Bahnhof Limburg Süd und die B8 in Richtung Königstein. Zudem gibt es im Ort einen Regionalbahn-Anschluss ins Rhein-Main-Gebiet bzw. in Richtung Gießen und Koblenz via Limburg. Insofern eignet sich das Objekt hervorragend als Ausgangspunkt, wenn man beruflich in Richtung Frankfurt oder Köln, Gießen oder Koblenz pendeln muss.

Ein Nahversorger mit Bäcker und Metzger sowie ein Discounter sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen, ebenso die Stadtbuss-Linie. Eine Haltestelle des LahnStars ist in unmittelbarer Nähe, sozusagen um die Ecke.

Auch für die ‚Kleinen‘ ist gesorgt, Kindergärten und eine Grundschule findet man ebenfalls im Ort.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discout, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht von Osten

Exposé - Galerie



Hauseingang



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Gartenpavillon



Tor zum Garten



Tor zum Garten

Exposé - Galerie



Zaun zum Wirtschaftsweg



Garten

Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Essplatz/Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kamin



Flur EG

Exposé - Galerie



Büro/Arbeitszimmer EG



Gästezimmer EG

Exposé - Galerie

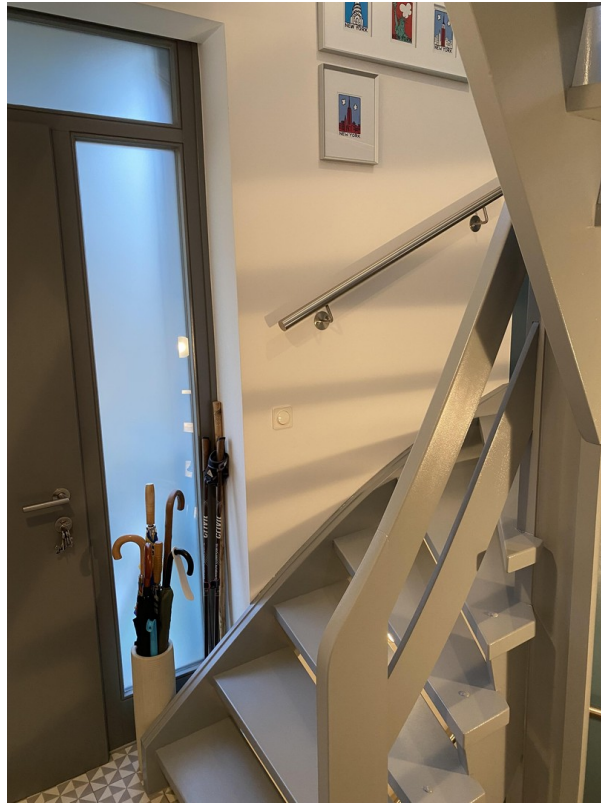


Gästebad EG



Treppenhaus, Treppe nach unten

Exposé - Galerie



Hauseingang, Treppe nach oben



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur OG mit Einbauschränk

Exposé - Galerie

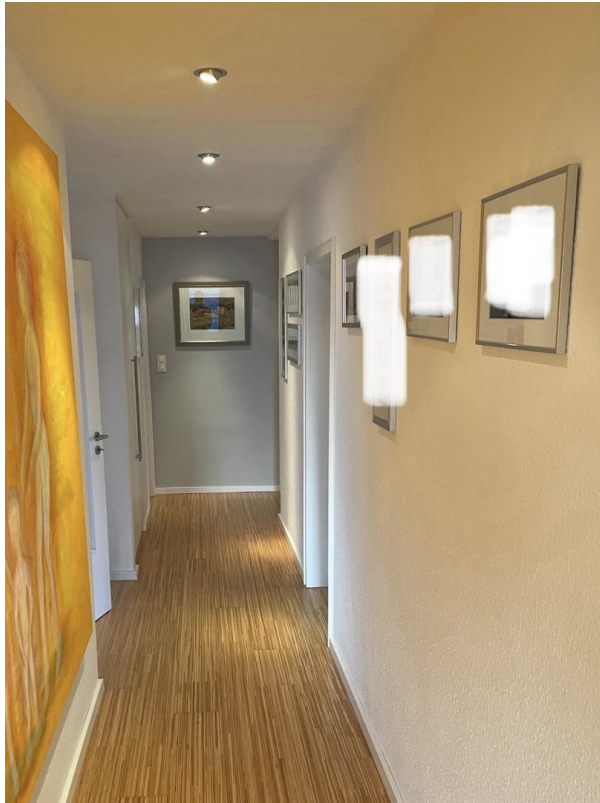


Wannenbad OG

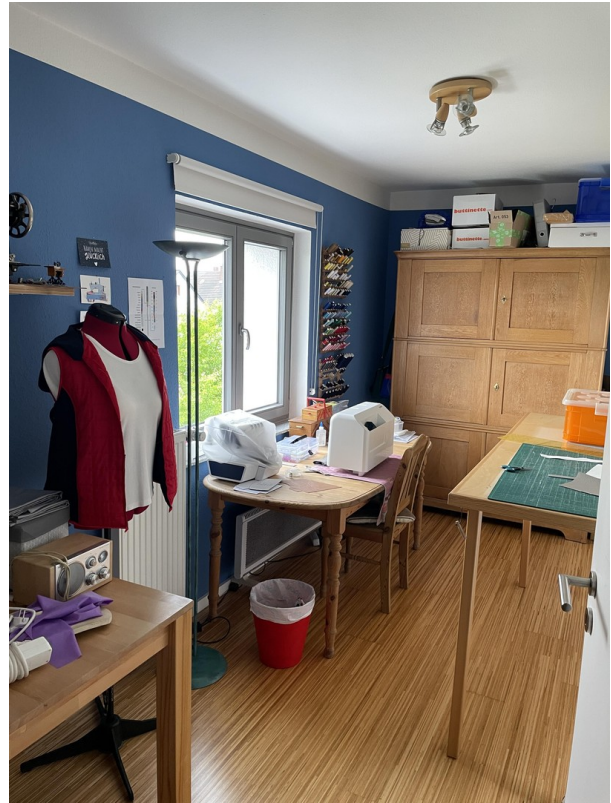


Elternschlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Hobbyraum OG



Bad en suite Elternschlafz.

Exposé - Galerie



Gästezimmer OG



Wohn-/Essbereich Anbau

Exposé - Galerie



Ausblick in den Garten



Wohnbereich Anbau

Exposé - Galerie



Wohnbereich Anbau



Wohn-/Essbereich Anbau

Exposé - Galerie



Theke zur Küche Anbau



Einbauküche Anbau

Exposé - Galerie



Duschbad Anbau



Eingangsbereich Anbau

Exposé - Galerie



Amberbaum



Blick vom Balkon EG

Exposé - Galerie



Amberbaum im Herbst