

Exposé

Penthouse in Limburg

Luxuriöses Maisonette-Penthouse in Limburgs Innenstadt mit Whirlpool und Domblick, 196 m²



Objekt-Nr. OM-466489

Penthouse

Verkauf: **815.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Mohr

65549 Limburg
Hessen
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahmedatum	16.09.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	196,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Garagen	2
Hausgeld mtl.	600 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Penthouse-Wohnung vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine einzigartige Lage im Innenstadtbereich von Limburg an der Lahn. Der Aufzug führt komfortabel direkt in das vierte Obergeschoss und damit in den unteren Bereich der Maisonette-Wohnung.

Auf dieser Ebene befinden sich drei Schlafzimmer, davon zwei mit jeweils eigenem en-suite Badezimmer. Das erste en-suite Badezimmer ist großzügig ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine große Dusche, Waschbecken und WC. Das zweite Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Ergänzt wird dieser Wohnbereich durch weitere Balkone und Terrassen, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitern.

Im Eingangsbereich steht ein großzügig integrierter, in die Wand eingelassener Garderobenschrank zur Verfügung, der für eine aufgeräumte und klare Raumwirkung sorgt. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Hauswirtschafts- und Abstellraum mit Wasseranschluss sowie Anschluss- und Abluftmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner.

Von hier aus führt eine offene Treppe in den oberen Bereich der Maisonette, das eigentliche Penthouse-Level. Dort öffnet sich der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich als repräsentatives Herzstück der Wohnung. Der Wohn- und Essbereich wird durch einen von beiden Seiten sichtbaren Gaskamin elegant voneinander getrennt und schafft eine besondere Atmosphäre mit architektonischer Präsenz. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und verbinden den Innenraum mit den umlaufenden Außenflächen. Die durchgehend elegante, zeitlos moderne Gestaltung wird durch ein dunkles Vinylaminat in Holzoptik stilvoll unterstrichen.

Die exklusive Gaggenau-Küche erfüllt höchste Ansprüche und ist mit einem integrierten Kaffeevollautomaten, Backofen, Dampfgarer, Kühlschrank mit Eiswürfelpender, separatem Gefrierschrank sowie einem Weinkühler ausgestattet. Die großzügige Kücheninsel mit Travertin-Arbeitsplatte verfügt über ein Induktionskochfeld, eine versenkbare Dunstabzugshaube und ein zweiteiliges Spülbecken. Auch von hier aus eröffnet sich ein eindrucksvoller Blick auf den Limburger Dom.

Für ein durchgehend angenehmes Raumklima sorgt eine zentrale Lüftungsanlage, die sämtliche Räume kontinuierlich mit Frischluft versorgt – auch ohne Fensteröffnung. Zusätzlich ist der obere Penthouse-Bereich mit einer Klimaanlage ausgestattet, die insbesondere in den warmen Monaten für hohen Wohnkomfort sorgt.

Im oberen Penthouse-Bereich befindet sich zudem eine separate Gästetoilette sowie der direkte Zugang zu den umlaufenden, großzügigen Terrassen- und Balkonflächen. Ein besonderes Highlight ist die Holzdeck-Terrasse mit eingelassenem Whirlpool und ausreichend Platz für Liegen oder Sitzgelegenheiten. Sowohl von der Terrasse als auch vom Whirlpool aus genießt man ein einzigartiges Panorama mit Blick auf den Limburger Dom.

Die umlaufenden Außenflächen auf beiden Ebenen schaffen ein außergewöhnliches Maß an Freiraum und verbinden die Wohnbereiche harmonisch mit dem Außenraum.

Die Kombination aus architektonischer Großzügigkeit, lichtdurchfluteten Räumen, exklusiver Ausstattung und einer unaufdringlich eleganten, zeitlos modernen Gestaltung verleiht dieser Immobilie ihren besonderen Charakter. Ein Wohnambiente auf höchstem Niveau mit außergewöhnlicher Lebensqualität und einzigartigem Dompanorama.

Die Berechnung der Quadratmeter Wohnraum erfolgte nach WoFIV.

Zur Wohnung gehört bzw. mit ihr zusammen wird eine große Doppelgarage mit teilweise unterkellertem Bereich verkauft.

Ausstattung

Die Wohnung wurde durchgehend nach hochwertigem Standard ausgestattet. Sämtliche Fenster und Türen verfügen über eine Isolierverglasung nach EnEV-Standard (Stand 2011) mit einem $U_{\{w\}}$ -Wert von maximal $1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ und gewährleisten damit eine gute Energieeffizienz sowie einen soliden Wärmeschutz.

Ein Aufzug führt direkt in die Wohnung im vierten Obergeschoss. Dieser ist ausschließlich für zwei Parteien vorgesehen und nur mittels eigenem Schlüssel zugänglich, was ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit bietet.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine zentrale Lüftungsanlage mit Filterfunktion, die sämtliche Räume kontinuierlich mit Frischluft versorgt. Zusätzlich ist der obere Penthouse-Bereich mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Die Fenster sind in allen Bereichen mit Rollläden bzw. Jalousien versehen und ermöglichen eine flexible Beschattung sowie zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz.

Der obere Wohnbereich überzeugt durch eine besonders großzügige Raumwirkung mit zwei Dachgauben, die für zusätzliche Raumhöhe und eine angenehme natürliche Belichtung sorgen. Hier befindet sich zudem die offene Gestaltung des Wohn-, Ess- und Küchenbereichs.

Die exklusive Einbauküche mit Elektrogeräten von Gaggenau ist hochwertig ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Gaskamin, der den Wohn- und Essbereich optisch voneinander trennt und eine besondere Atmosphäre schafft.

Der Außenbereich bietet eine großzügige, teilweise überdachte Terrasse mit Glasdach sowie seitlicher Glaswand. Diese Terrasse ist nur zu einer Seite offen und bietet dadurch einen geschützten, nahezu wetterunabhängigen Außenraum. Ergänzt wird dies durch eine große Markise sowie ein neu angelegtes Holzdeck mit eingelassenem Whirlpool.

Die Bäder sind hochwertig ausgestattet: Insgesamt stehen zwei en-suite Badezimmer zur Verfügung. Ein Badezimmer verfügt über Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC, das zweite über Dusche, Waschbecken und WC. Zusätzlich befindet sich im Bereich des Wohn-, Ess- und Küchenbereichs eine separate Gästetoilette.

Ein Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum bietet Anschlüsse sowie Abluftmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner und sorgt für praktische Nutzbarkeit im Alltag.

Insgesamt verbindet die Ausstattung modernen Wohnkomfort, hochwertige Materialien und durchdachte technische Lösungen zu einem sehr exklusiven Gesamtbild.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Limburg an der Lahn, unmittelbar in der Innenstadt und in direkter Nähe zum Bahnhof. Die hervorragende städtische Infrastruktur ermöglicht eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und kurzen Wegen im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Erreichbarkeit des Einkaufszentrums „WERKStadt Limburg“, das in nur etwa zwei Minuten erreichbar ist. Dort finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Lebensmittelgeschäfte, Discounter und Drogeriemärkte sowie ein vielfältiges Angebot an Restaurants. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, ein Gesundheitszentrum sowie weitere Dienstleister des täglichen Bedarfs. Auch ein Fitnessstudio befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die historische Altstadt von Limburg mit ihren malerischen Gassen, Cafés und Restaurants ist ebenfalls nur etwa fünf Gehminuten entfernt und bietet ein attraktives kulturelles und gastronomisches Umfeld.

Familien profitieren von der sehr guten Infrastruktur: Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit der Lage.

Trotz der zentralen Innenstadtlage ist die überregionale Anbindung ausgezeichnet. Die Autobahn A3 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Frankfurt am Main sowie Köln/Bonn.

Insgesamt verbindet die Lage urbanes Leben, hervorragende Infrastruktur und eine sehr gute Verkehrsanbindung in idealer Weise.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	52,30 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Kücheninsel



Ausgang Küche

Exposé - Galerie



Whirlpool mit Abdeckung



Terrasse

Exposé - Galerie



Überdachte Terrassenfläche



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Oberlicht



Terrasse mit Markise

Exposé - Galerie



Terrasse mit Markise



Gaskamin

Exposé - Galerie



Essplatz



Kühl-Gefrier-Weinklimaschrank

Exposé - Galerie



Küchengeräte



Kochinsel

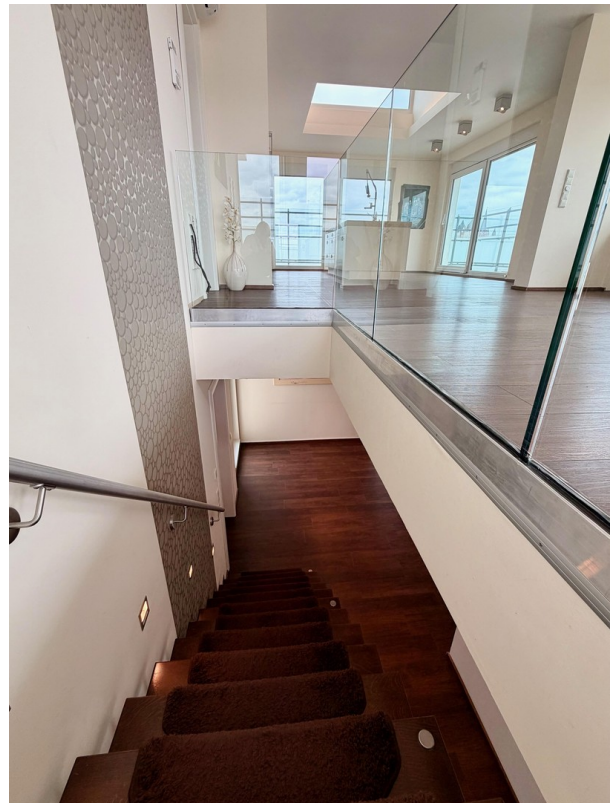
Exposé - Galerie



Küche mit Oberlicht



Gäste WC



Treppe

Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Küchenbereich



Ess-Küchenbereich

Exposé - Galerie



Küche



Aussicht von der Küche aus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Dachgaubenfenst



Wohnzimmer



Aufgang Holzdeck u. Jacuzzi

Exposé - Galerie



Holzdeck



Jacuzzi mit Holzdeck

Exposé - Galerie



Holzdeck mit Jacuzzi



Jacuzzi mit Aussicht



Exposé - Galerie



Garderobenschrank



Eingangsbereich Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Aufzug



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



vordere Terrasse



Treppe

Exposé - Galerie

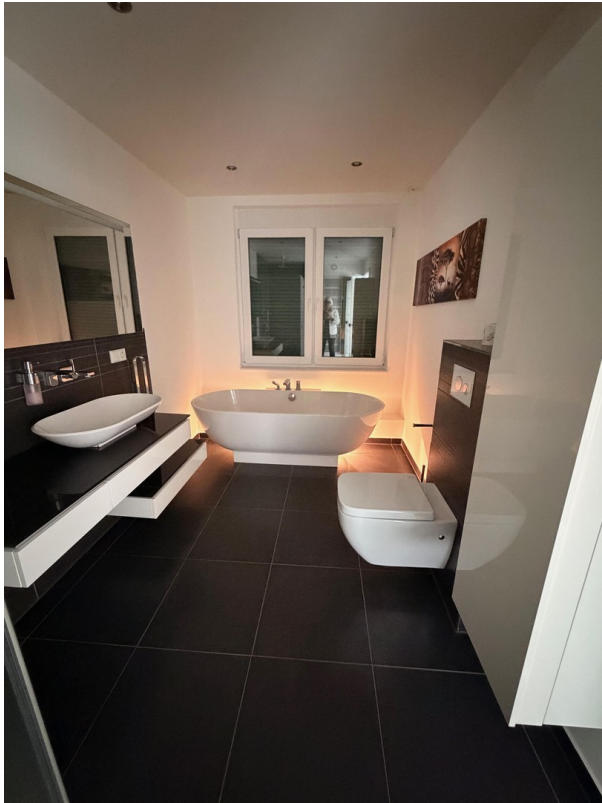


Bad en suite Schlafz. 1

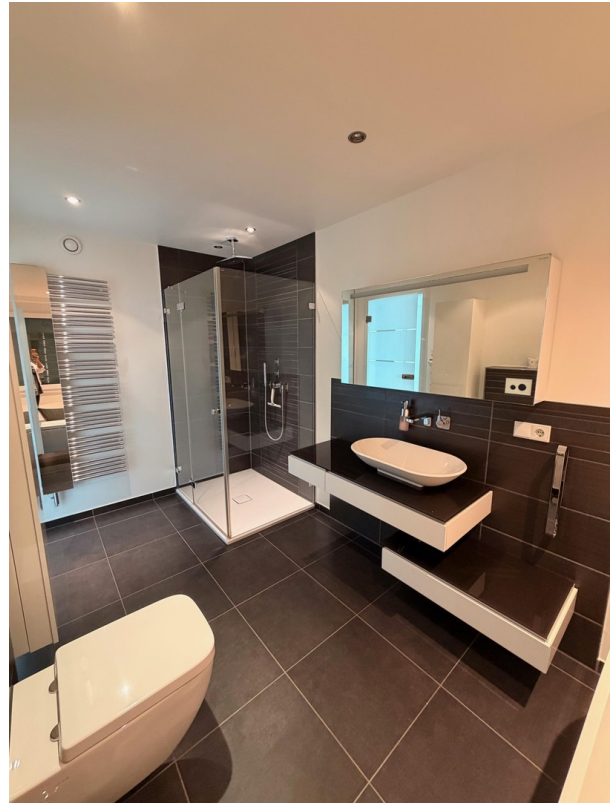


Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Bad en suite Schlafz. 1



Bad en suite Schlafz. 1



Schlafzimmer 3 od. Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 od. Büro



Terrasse Schlafz. 3 od. Büro



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad en suite Schlafz. 2



Bad en suite Schlafz. 2

Exposé - Galerie



Treppe



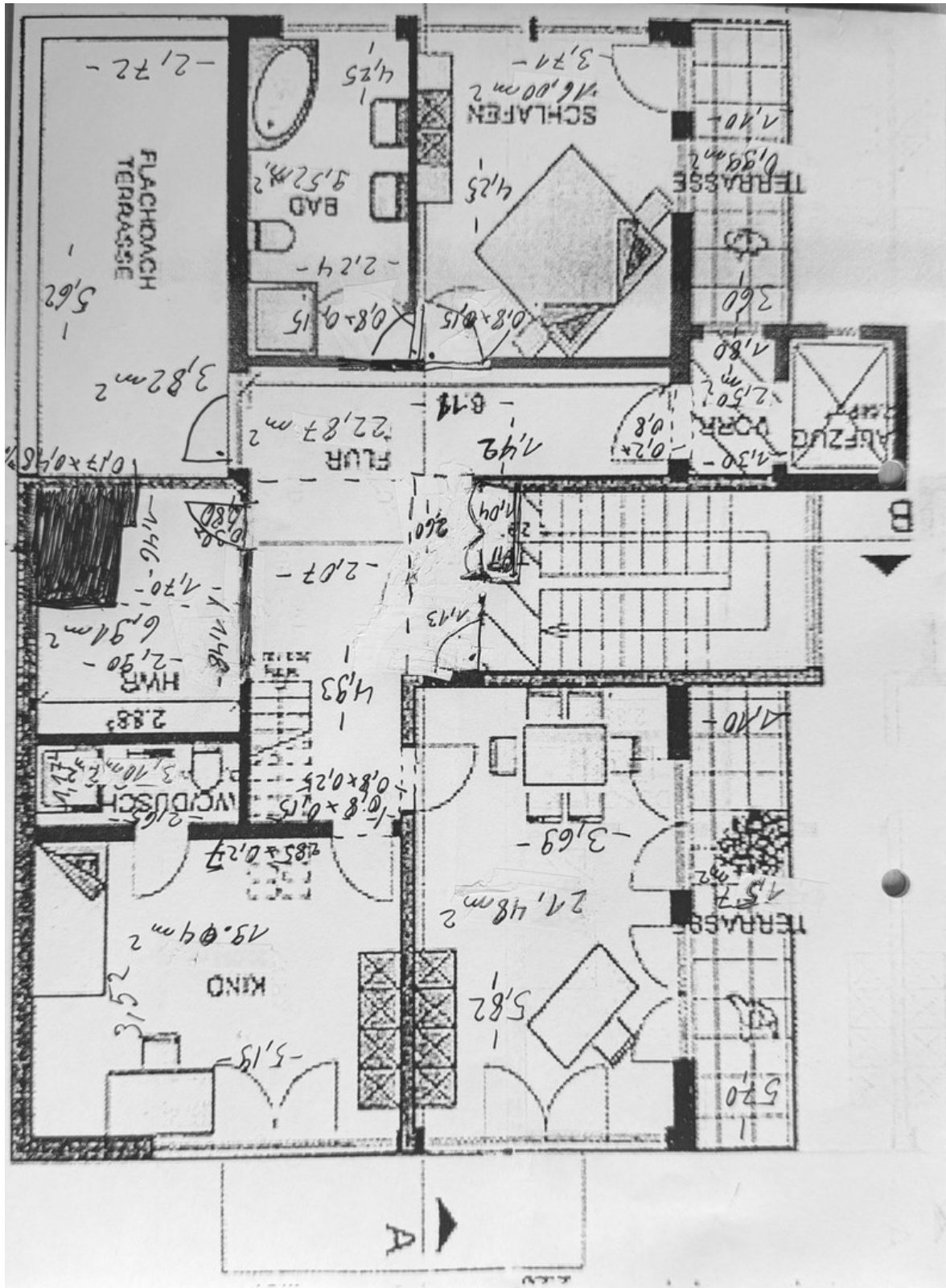
Doppelgarage

Exposé - Galerie



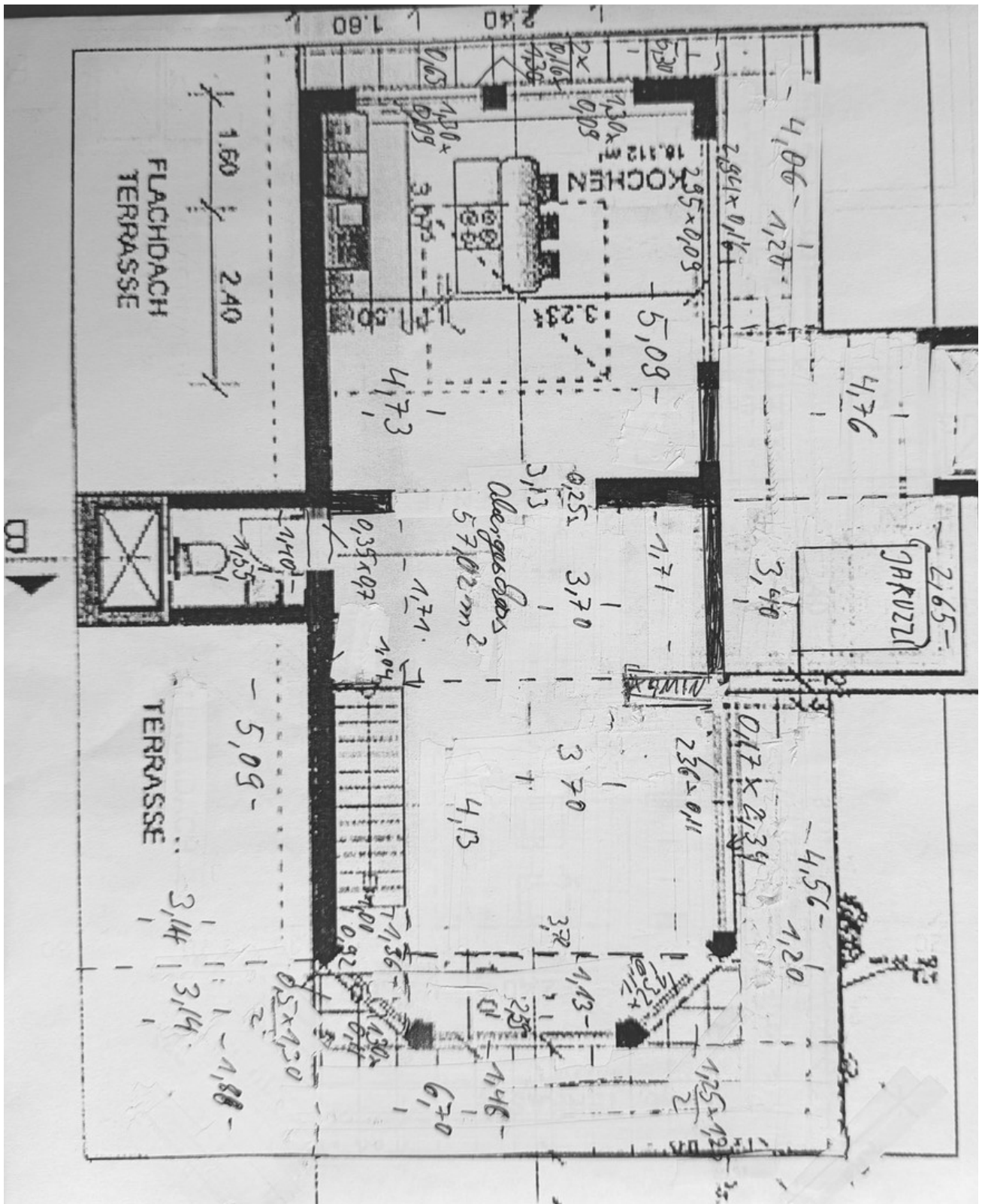
Doppelgarage

Exposé - Grundrisse



Maisonette Penthouse 4OG WoFIV

Exposé - Grundrisse



Maisonette Penthouse 5OG WoFIV