

Exposé

Wohnung in Limburg a. d. Lahn

Außergewöhnliches Maisonette-Penthouse in Toplage von Limburg



Objekt-Nr. OM-469958

Wohnung

Vermietung: **3.860 € pro Monat**

65549 Limburg a. d. Lahn
Hessen
Deutschland

Baujahr	2011	Garagen	2
Etagen	2	Heizung	Fußbodenheizung
Zimmer	4,00	Mietdauer min.	18
Wohnfläche	196,00 m ²	Mietdauer max.	36
Energieträger	Gas	Frei ab	01.10.2026
Summe Nebenkosten	510 €	Mobilar	Nicht möbliert
Mietsicherheit	7.600 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	3.860 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Kaltmiete	3.150 €	Max. Personen	5
Zustand	gepflegt	Haustiere	Nach Vereinbarung
Etage	5. OG		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Penthouse-Wohnung verbindet exklusives Wohnen mit einer hochwertigen Ausstattung und einer erstklassigen Innenstadtlage in Limburg an der Lahn. Über einen Aufzug, der ausschließlich von zwei Parteien genutzt wird und direkt in die Wohnung führt, gelangen Sie komfortabel in den unteren Bereich der Maisonette.

Hier befinden sich drei Schlafzimmer, von denen zwei über ein eigenes en-suite Badezimmer verfügen. Ein praktischer Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein großzügig integrierter Garderobenschrank ergänzen diese Ebene.

Über eine offene Treppe erreichen Sie das eigentliche Penthouse-Level. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich beeindruckt durch seine Großzügigkeit, bodentiefe Fensterflächen und zwei Dachgauben, die für eine außergewöhnliche Raumhöhe und ein lichtdurchflutetes Wohnambiente sorgen. Ein beidseitig sichtbarer Gaskamin trennt den Wohn- und Essbereich auf elegante Weise und schafft eine besondere Atmosphäre.

Die hochwertige Gaggenau-Küche mit Kochinsel und Travertin-Arbeitsplatte lässt keine Wünsche offen. Zur Ausstattung gehören unter anderem Induktionskochfeld, versenkbare Dunstabzugshaube, Backofen, Dampfgarer, Kaffeevollautomat, Weinkühler, separater Gefrierschrank sowie ein Kühlschrank mit Eiswürfelpender.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Terrassen- und Balkonflächen. Die teilweise überdachte Terrasse mit Glasdach und seitlichem Windschutz bildet zusammen mit der angrenzenden Holzdeck-Terrasse samt eingelassenem Whirlpool eine exklusive Wohlfühloase. Von hier aus genießen Sie einen einzigartigen Blick auf den Limburger Dom.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen eine zentrale Lüftungsanlage mit Frischluftfilter, eine Klimaanlage im oberen Wohnbereich sowie elektrische Rollläden bzw. Jalousien.

Zur Wohnung gehört außerdem eine große Doppelgarage mit teilweise unterkellertem Bereich.

****Hinweis:**** Die Vermietung erfolgt ausschließlich im Rahmen eines ****befristeten Mietvertrags** mit einer Laufzeit von maximal drei Jahren******.

Ausstattung

Die Maisonette-Penthouse-Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, moderne Haustechnik und ein durchdachtes Wohnkonzept.

Ein Aufzug führt direkt in die Wohnung im vierten Obergeschoss und wird ausschließlich von zwei Parteien genutzt. Der Zugang ist nur mit einem eigenen Schlüssel möglich und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit.

Sämtliche Fenster und Türen sind mit einer Isolierverglasung gemäß EnEV-Standard (Stand 2011) mit einem (U_w)-Wert von maximal 1,3 W/(m²K) ausgestattet. Für ein angenehmes Wohnklima sorgen eine zentrale Lüftungsanlage mit Frischluftfilter sowie eine Klimaanlage im oberen Wohnbereich. Alle Fenster verfügen über Rollläden bzw. Jalousien.

Das Herzstück der Wohnung bildet die hochwertige Gaggenau-Einbauküche mit Kochinsel und Travertin-Arbeitsplatte. Zur Ausstattung gehören unter anderem Induktionskochfeld, versenkbare Dunstabzugshaube, Backofen, Dampfgarer, Kaffeevollautomat, Weinkühler, separater Gefrierschrank sowie ein Kühlschrank mit Eiswürfelpender.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich wird durch einen beidseitig sichtbaren Gaskamin stilvoll voneinander getrennt. Zwei Dachgauben sorgen zusätzlich für eine großzügige Raumwirkung und ein besonders helles Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt über zwei en-suite Badezimmer. Eines ist mit Badewanne, großzügiger Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet, das zweite mit Dusche, Waschbecken und WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Gästetoilette sowie einen Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Außenbereiche mit umlaufenden Terrassen und Balkonen. Die teilweise überdachte Terrasse mit Glasdach, seitlicher Glaswand und großer Markise bietet einen geschützten Aufenthalt im Freien. Direkt anschließend lädt die Holzdeck-Terrasse mit eingelassenem Whirlpool und einzigartigem Blick auf den Limburger Dom zum Entspannen ein.

Zur Wohnung gehört außerdem eine große Doppelgarage mit teilweise unterkellertem Bereich.

Insgesamt bietet die Wohnung eine außergewöhnliche Kombination aus großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und exklusivem Wohnkomfort in zentraler Lage.

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr zentralen Wohnlage von Limburg an der Lahn und bietet kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der Bahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. Nur etwa zwei Gehminuten entfernt liegt das Einkaufszentrum WERKStadt Limburg mit einem vielfältigen Angebot an Supermärkten, Discountern, Drogeriemärkten, Restaurants, Cafés, Ärzten, einem Gesundheitszentrum sowie zahlreichen weiteren Geschäften und Dienstleistungsbetrieben. Auch ein Fitnessstudio befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die historische Altstadt von Limburg mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in etwa fünf Gehminuten. Kindergärten, Schulen sowie weitere öffentliche Einrichtungen sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar.

Dank der guten Verkehrsanbindung ist auch die Autobahn A3 in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Frankfurt am Main, zum Flughafen Frankfurt sowie nach Köln/Bonn.

Die Lage verbindet die Vorzüge des innerstädtischen Wohnens mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort verbinden möchten.

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



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche und Essen



Wohnen und Küche

Exposé - Galerie



Gaskamin



Essen

Exposé - Galerie



Wohnen Zugang Hauptterrasse



Wohnen

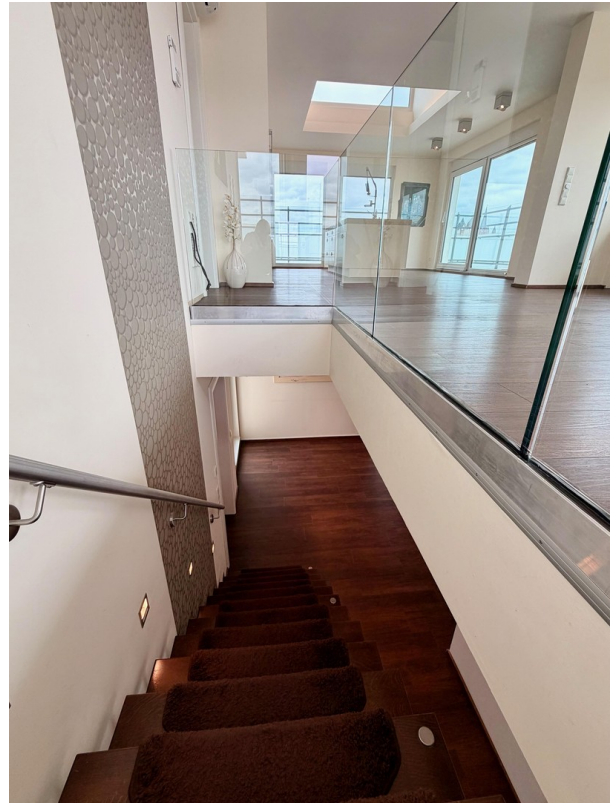


Wohnen

Exposé - Galerie



Gästetoilette 5.OG



Treppe vom 05.OG zum 4.OG



einglassener Whirlpool

Exposé - Galerie



Holzdeck mit Whirlpool



verglaste Terrasse

Exposé - Galerie



große Terrasse mit Markise



große Terrasse mit Markise

Exposé - Galerie



Aufzug in die Wohnung



Flur und Eingangsbereich 4. OG

Exposé - Galerie



eingebauter Garderobenschrank



Treppe vom 04. OG ins 5.OG

Exposé - Galerie

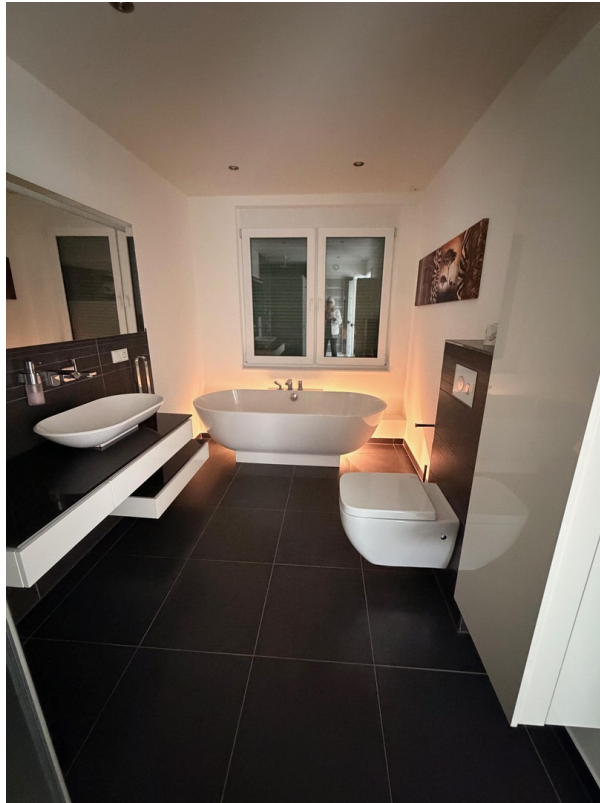


Flur 4.OG mit Treppe



Schlafen 1

Exposé - Galerie



en suite Bad zu Schlafen 1



en suite Bad zu Schlafen 1

Exposé - Galerie



Schlafen 2



en suite Bad zu Schlafen 2



Büro oder Schlafen 3

Exposé - Galerie



Terrasse 4. OG



Hauswirtschaftsraum 4. OG

Exposé - Galerie



Doppelgarage teilunterkellert



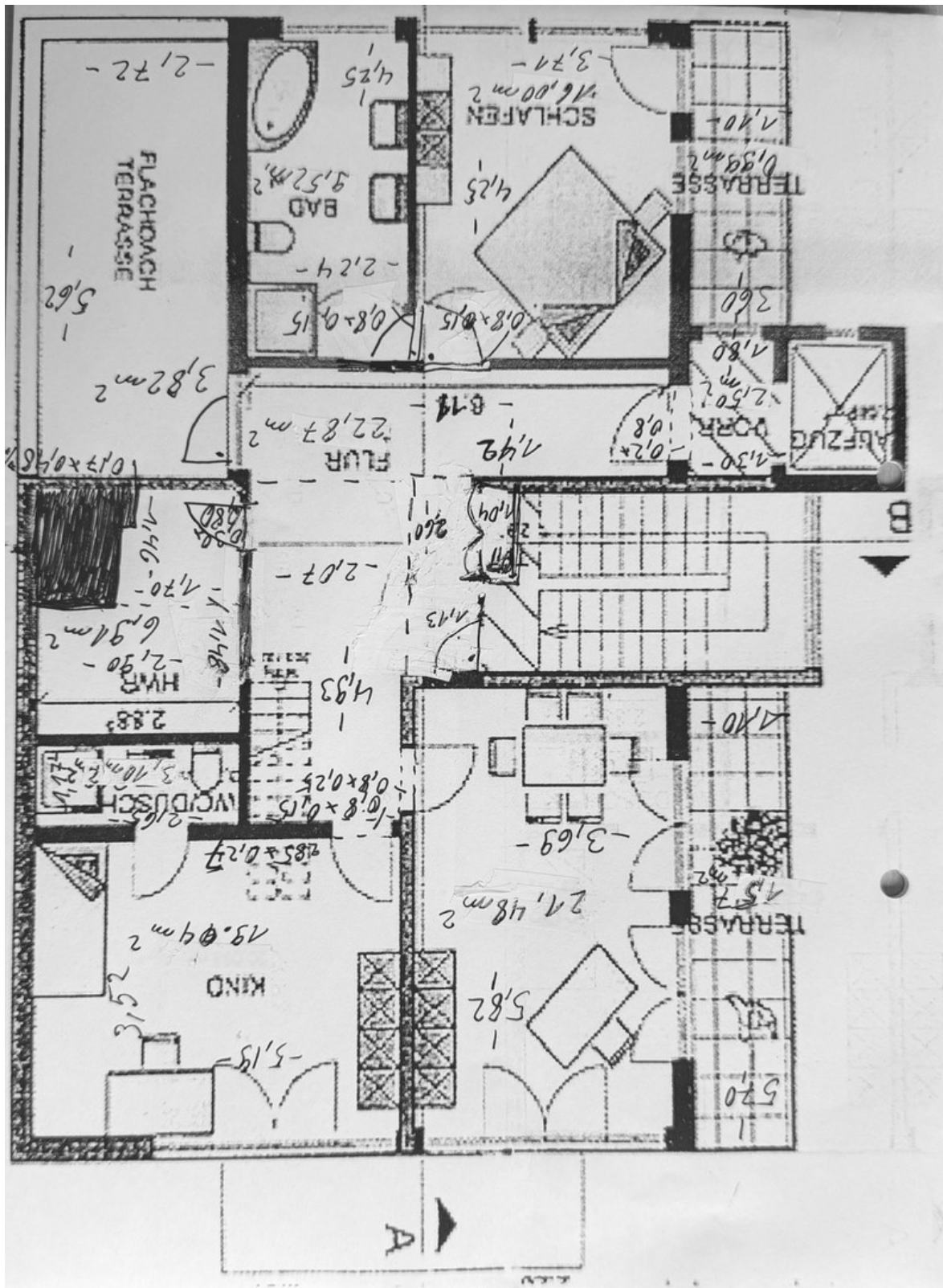
Gebäude

Exposé - Grundrisse



3D Grundriss 4. OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



3D Grundriss 5.OG

