

Exposé

Penthouse in Limburg

**Luxus-Penthouse in Limburgs Innenstadt – 196 m²,
Domblick, Whirlpool & Gaggenau-Küche**



Objekt-Nr. OM-476749

Penthouse

Verkauf: **789.000 €**

Ansprechpartner:
Salewski-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	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Garagen	2
Hausgeld mtl.	600 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive Maisonette-Penthouse-Wohnung verbindet modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und einer zentralen Innenstadtlage von Limburg an der Lahn. Trotz der urbanen Lage überzeugt die Wohnung durch eine außergewöhnliche Ruhe und ein sehr angenehmes Wohngefühl. Die hochwertige Verglasung sorgt für eine hervorragende Schalldämmung, sodass Außengeräusche nahezu vollständig abgeschirmt werden. Auf zwei Ebenen bietet sie ein außergewöhnliches Wohnambiente mit großzügigen Raumverhältnissen, lichtdurchfluteten Bereichen und beeindruckenden Außenflächen.

Ein Aufzug, der ausschließlich zwei Wohneinheiten erschließt und nur per Schlüssel bedient werden kann, führt direkt in den unteren Bereich der Maisonette. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, zwei davon mit jeweils eigenem en-suite Badezimmer. Das größere Bad ist mit Badewanne, großzügiger Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet, das zweite verfügt über Dusche, Waschbecken und WC. Mehrere Balkone und Terrassen erweitern diese Ebene und schaffen zusätzlichen Freiraum.

Der Eingangsbereich empfängt mit einem maßgefertigten, wandbündig integrierten Garderobenschrank. Ergänzt wird die Etage durch einen praktischen Hauswirtschafts- und Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Über eine offene Treppe gelangt man in das eigentliche Penthouse-Level. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Ein beidseitig sichtbarer Gaskamin trennt Wohn- und Essbereich auf stilvolle Weise, ohne die Großzügigkeit des Grundrisses einzuschränken. Zwei Dachgauben sowie großflächige Fenster sorgen für außergewöhnliche Raumhöhe und ein helles, freundliches Wohnambiente. Das dunkle Vinylaminat in hochwertiger Holzoptik unterstreicht den eleganten, zeitlosen Charakter der Wohnung.

Die exklusive Gaggenau-Küche mit Kochinsel und Travertin-Arbeitsplatte lässt keine Wünsche offen. Zur Ausstattung gehören unter anderem Induktionskochfeld, versenkbare Dunstabzugshaube, Backofen, Dampfgarer, Kaffeevollautomat, Kühlschrank mit Eiswürfelpender, separater Gefrierschrank sowie ein Weinkühler. Bereits beim Kochen genießen Sie den Blick auf den Limburger Dom.

Eine zentrale Lüftungsanlage sorgt in allen Räumen kontinuierlich für gefilterte Frischluft. Zusätzlich ist der obere Wohnbereich mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Neben einer separaten Gästetoilette bietet das Penthouse direkten Zugang zu den umlaufenden Terrassen. Die teilweise überdachte Terrasse mit Glasdach, seitlicher Glaswand und großer Markise schafft einen geschützten Aufenthaltsbereich. Ein besonderes Highlight ist die angrenzende Holzdeck-Terrasse mit eingelassenem Whirlpool und Platz für Liegen oder Sitzgelegenheiten. Von hier aus genießen Sie einen einzigartigen Blick auf den Limburger Dom.

Die Wohnfläche von ****196 m²**** wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet.

Zum Verkaufsumfang gehört außerdem eine großzügige Doppelgarage mit teilweise unterkellertem Bereich, die zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Kombination aus hochwertiger Architektur, exklusiver Ausstattung, außergewöhnlichen Außenbereichen und dem unverwechselbaren Dompanorama macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Ausstattung

Die Wohnung wurde durchgehend mit hochwertigen Materialien und moderner Technik ausgestattet. Sämtliche Fenster und Türen verfügen über eine ****Dreifach-Isolierverglasung**** gemäß EnEV-Standard (Stand 2011) mit einem Uw-Wert von maximal 1,3 W/(m²K) und bieten dadurch einen sehr guten Wärme- und Schallschutz. Trotz der zentralen Innenstadtlage überzeugt die Wohnung durch eine außergewöhnliche Ruhe. Die hochwertige Verglasung sorgt für eine hervorragende Schalldämmung, sodass Außengeräusche und Verkehrslärm nahezu vollständig abgeschirmt werden.

Ein Aufzug führt direkt in die Wohnung im vierten Obergeschoss. Dieser wird ausschließlich von zwei Parteien genutzt und ist nur mit einem eigenen Schlüssel zugänglich, wodurch ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit gewährleistet wird.

Für ein dauerhaft angenehmes Raumklima sorgt eine zentrale Lüftungsanlage mit Filterfunktion, die alle Räume kontinuierlich mit Frischluft versorgt. Zusätzlich verfügt der obere Penthouse-Bereich über eine Klimaanlage. Sämtliche Fenster sind mit Rollläden bzw. Jalousien ausgestattet und ermöglichen eine individuelle Beschattung sowie zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz.

Der obere Penthouse-Bereich überzeugt durch seine großzügige Raumwirkung. Zwei Dachgauben schaffen zusätzliche Raumhöhe und sorgen gemeinsam mit den großen Fensterflächen für eine helle und lichtdurchflutete Atmosphäre. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich wird durch einen beidseitig sichtbaren Gaskamin elegant gegliedert und erhält dadurch eine besondere Wohnqualität.

Die hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten von Gaggenau ist ein weiteres Highlight der Ausstattung. Sie fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet modernste Funktionalität für anspruchsvolle Ansprüche.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf den großzügigen Außenbereichen. Die teilweise überdachte Terrasse mit Glasdach und seitlicher Glaswand bietet einen geschützten, nahezu wetterunabhängigen Aufenthaltsbereich und ist nur zu einer Seite geöffnet. Eine große Markise ergänzt den Komfort. Zusätzlich lädt das neu angelegte Holzdeck mit eingelassenem Whirlpool zum Entspannen ein.

Die Wohnung verfügt über zwei en-suite Badezimmer. Das größere Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet, das zweite Badezimmer verfügt über Dusche, Waschbecken und WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Gästetoilette im Bereich des Wohn-, Ess- und Küchenbereichs.

Ein praktischer Hauswirtschafts- und Abstellraum mit Wasseranschluss sowie Anschlüssen und Abluftmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner sorgt für zusätzlichen Komfort und Ordnung im Alltag.

Die Ausstattung verbindet hochwertige Materialien, moderne Haustechnik und durchdachte Details zu einem exklusiven Wohnkonzept mit außergewöhnlichem Komfort.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in sehr zentraler Lage von Limburg an der Lahn, mitten im Innenstadtbereich und nur wenige Schritte vom Bahnhof entfernt. Diese Lage bietet die perfekte Verbindung aus urbanem Wohnen, kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Ein besonderes Plus ist die unmittelbare Nähe zur ****WERKStadt Limburg****, die in etwa zwei Gehminuten erreichbar ist. Das Einkaufszentrum bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Lebensmittelgeschäfte, Discounter und Drogeriemärkte. Darüber hinaus stehen zahlreiche Restaurants, Cafés, Ärzte, ein Gesundheitszentrum sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Auch ein Fitnessstudio befindet sich in direkter Umgebung.

Die historische Altstadt von Limburg mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls bequem zu Fuß in etwa fünf Minuten erreichbar. Hier verbinden sich historisches Ambiente und modernes Stadtleben auf besonders attraktive Weise.

Auch für Familien bietet der Standort eine hervorragende Infrastruktur: Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen kurze Wege im Alltag.

Trotz der zentralen Innenstadtlage ist die Verkehrsanbindung sehr komfortabel. Die Autobahn A3 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten und haben damit eine schnelle Verbindung in Richtung Frankfurt am Main, Flughafen Frankfurt sowie Köln/Bonn.

Die Lage überzeugt durch die Kombination aus zentralem Stadtleben, hervorragender Versorgung und optimaler Erreichbarkeit – ideal für alle, die Wert auf Komfort und kurze Wege legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	102,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

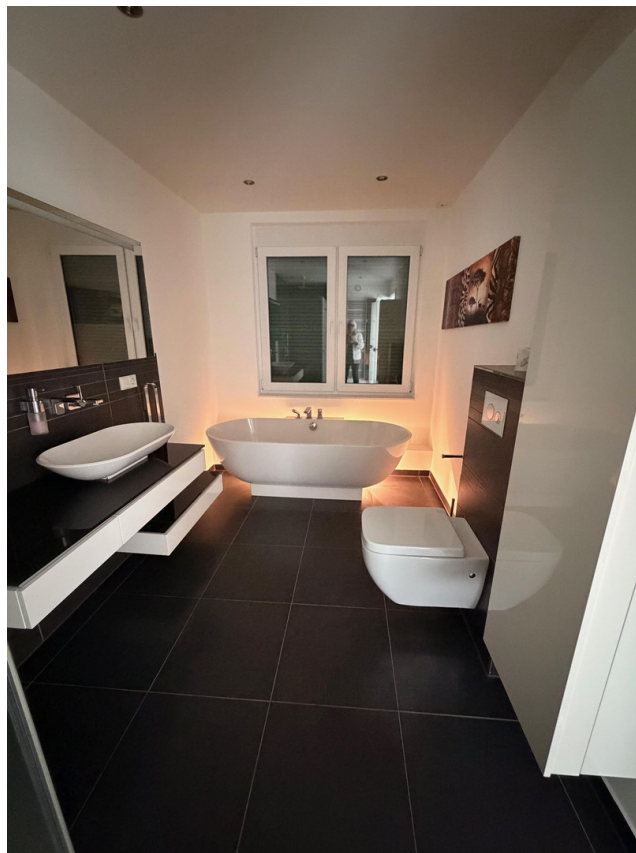


Terrasse mit seidl. Verglasung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Oberlicht



Bad en suite Schlafz. 1

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Holzterrasse Whirlpool



Wohnzimmer mit Dachgaubenfenst



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Gaskamin

Exposé - Galerie



Gaskamin im Wohnbereich



Wohn-Ess-Küchenbereich

Exposé - Galerie



Essplatz



Ess-Küchenbereich

Exposé - Galerie



Kücheninsel



Küche mit Oberlicht

Exposé - Galerie



Aussicht von der Küche aus



Kochinsel

Exposé - Galerie



Küche



Kühl-Gefrier-Weinklimaschrank

Exposé - Galerie



Küchengeräte



Terrasse mit Markise

Exposé - Galerie



Terrasse mit Markise

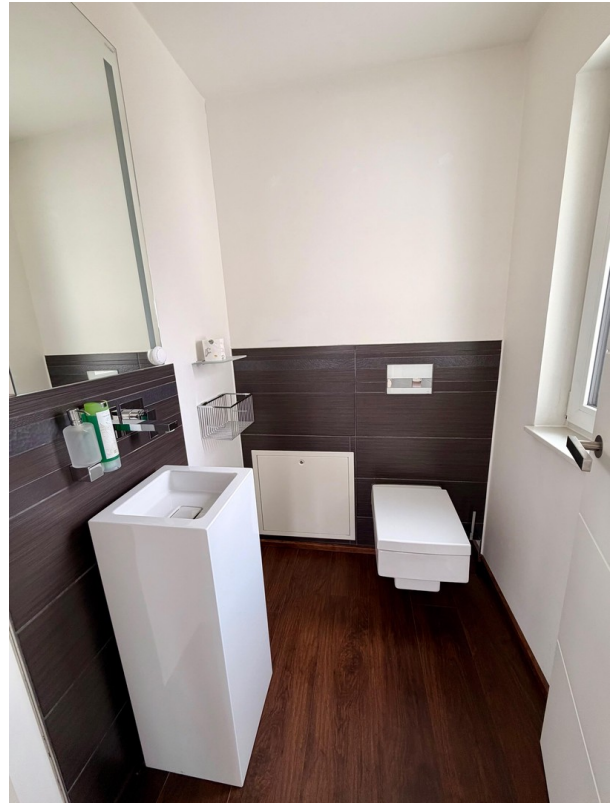


Ausgang Küche

Exposé - Galerie



Terrasse



Gäste WC



Aufgang Holzdeck u. Jacuzzi

Exposé - Galerie



Jacuzzi mit Holzdeck



Holzdeck mit Jacuzzi

Exposé - Galerie



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



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



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Grundrisse



3D Grundriss 4.OG

Exposé - Grundrisse



3D Grundriss 5.OG

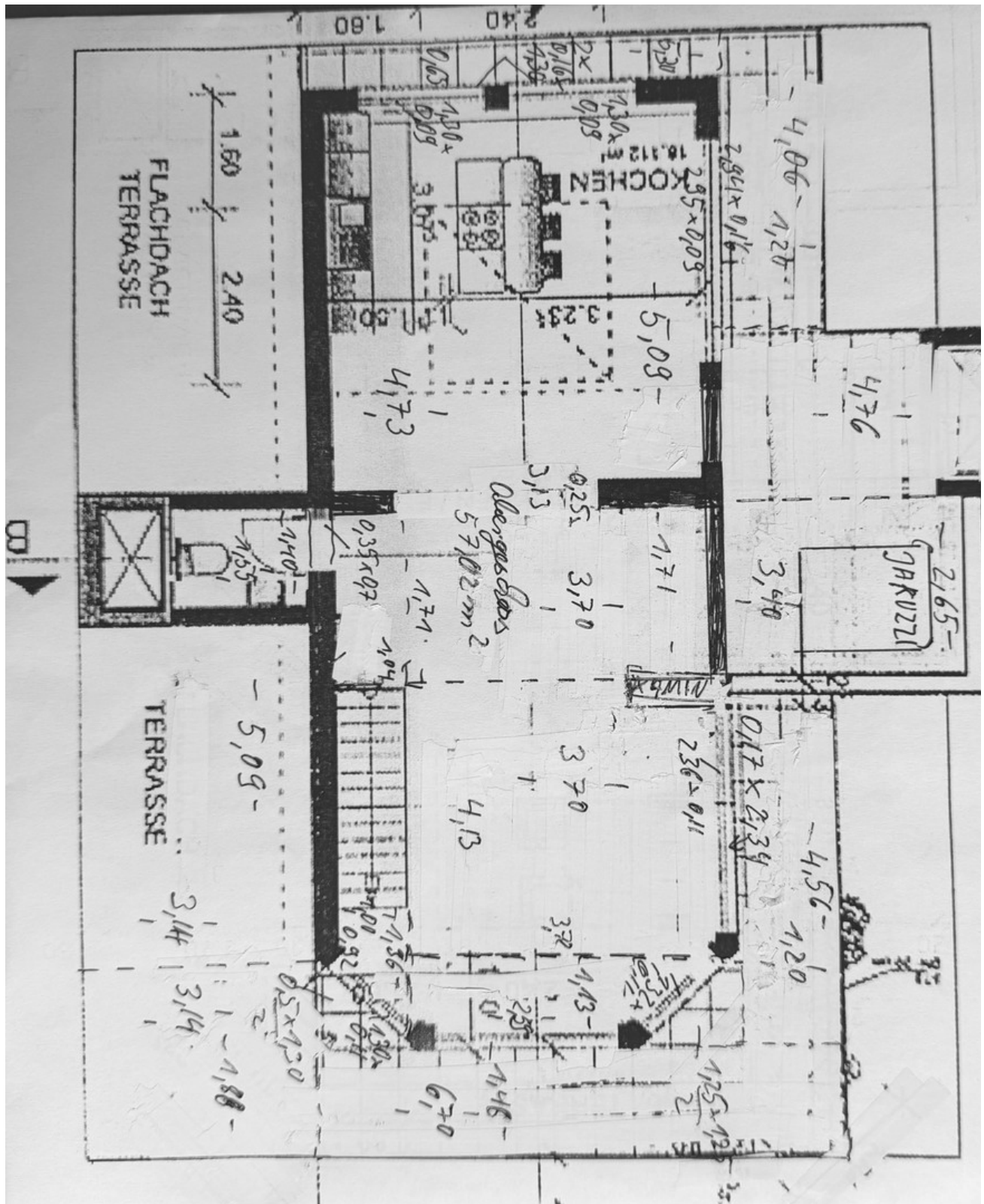
Hand-drawn floor plan of a residential unit, oriented with the entrance (ABFZUG) on the right. The plan includes the following rooms and features:

- SCHLAFEN (Bedroom):** Located at the top, measuring $3,71 \times 4,25$ m. It contains a bed and a wardrobe.
- BAD (Bathroom):** Located below the bedroom, measuring $2,24 \times 4,25$ m. It includes a bathtub and a toilet.
- FLUR (Hallway):** A central hallway measuring $2,28 \times 2,87$ m, connecting the entrance to the other rooms.
- KUCHEN (Kitchen):** Located on the left side, measuring $2,07 \times 2,60$ m. It features a sink, stove, and refrigerator.
- W.C. (Toilet):** Located below the kitchen, measuring $0,8 \times 0,25$ m.
- WASCH (Washing Machine):** Located below the toilet, measuring $0,8 \times 0,25$ m.
- W.B. (Wardrobe):** Located below the washing machine, measuring $2,88 \times 2,90$ m.
- KIND (Children's Room):** Located at the bottom left, measuring $5,13 \times 5,13$ m. It contains a bed and a desk.
- ABFZUG (Entrance):** Located on the right side, measuring $1,50 \times 2,50$ m.
- TERRASSE (Terrace):** Located at the bottom right, measuring $5,70 \times 5,70$ m.
- FLACHDACH TERRASSE (Flat Roof Terrace):** Located at the top right, measuring $1,90 \times 1,90$ m.

The plan also shows various built-in furniture, doors, and windows. Handwritten measurements are provided for most rooms, and the overall layout is clearly defined by walls and room boundaries.

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/476749/>

Exposé - Grundrisse



Maisonette Penthouse 5OG WoFIV