



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**\*\*Reserviert\*\* Gepflegtes  
Einfamilienhaus mit großem Garten und  
zwei Garagen in zentraler Lage!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-WW-M-1813**

# Haus zum Kauf

in 65549 Limburg an der Lahn





## Details

### Abstellraum

Käuferprovision zzgl. USt.  
**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)  
**155 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**6**

Grundstück (ca.)  
**756 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen  
**2**

Anzahl Badezimmer  
**2**

Anzahl Stellplätze  
**2**

Anzahl separate WCs  
**1**

Anzahl Balkone  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**1978**

Stellplatzpreis (Garage)  
**0 €**

Garagenanzahl  
**2**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**Ja**

Küche  
**Einbauküche**

Boden  
**Fliesen, Teppich, Parkett,  
Marmor**

## Beschreibung

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde ca. 1978 auf einem ca. 756 m<sup>2</sup> großen Grundstück massiv errichtet. Auf zwei Etagen verteilen sich ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Wohnhaus ist vollunterkellert. Neben Staufläche befinden sich hier ein Büro sowie ein heller, großer Hobbyraum, mit Zugang zur Terrasse und Garten. Beide Räumlichkeiten können eventuell zu einer Einliegerwohnung mit separaten Eingang umgestaltet werden. Die bereits erwähnte Terrasse mit Markise, eine weitere Sonnenterrasse mit Markise sowie der Garten und ein zusätzlicher Balkon laden dazu ein die Seele baumeln und an hektischen Tagen Ruhe und



Entspannung einkehren zu lassen. Das Angebot verfügt über zwei Garagen. Eine mit elektrischem Tor ist seitlich am Haus gelegen, die andere ist in den Keller integriert. Dies erlaubt es Ihnen Einkäufe trockenen Fußes in das Haus zu bringen.

## **Ausstattung**

Die Immobilie wird mittels einer Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 2003 beheizt. Bei den Fenstern handelt es sich um isolierverglaste Holzfenster, welche zum Teil mit elektrischen Rollläden versehen sind. Die Bodenbeläge im Erdgeschoss und Obergeschoss sind überwiegend mit hochwertigen Parkett und die Küche im Erdgeschoss mit Vinyl bestückt. Das gesamte Treppenhaus ist mit hochwertigem Marmor und die beiden Räume (Büro und Hobbyraum) mit Teppichboden ausgestattet. Das Satteldach ist mit Dachpfannen eingedeckt.

Eine Entkalkungsanlage im Kellerbereich ist vorhanden.

Die neuwertige Einbauküche ist seniorengerecht gestaltet (nicht im Kaufpreis enthalten)

Beide Terrassen verfügen jeweils über eine Markise.

Garage mit elektrischem Garagentor.

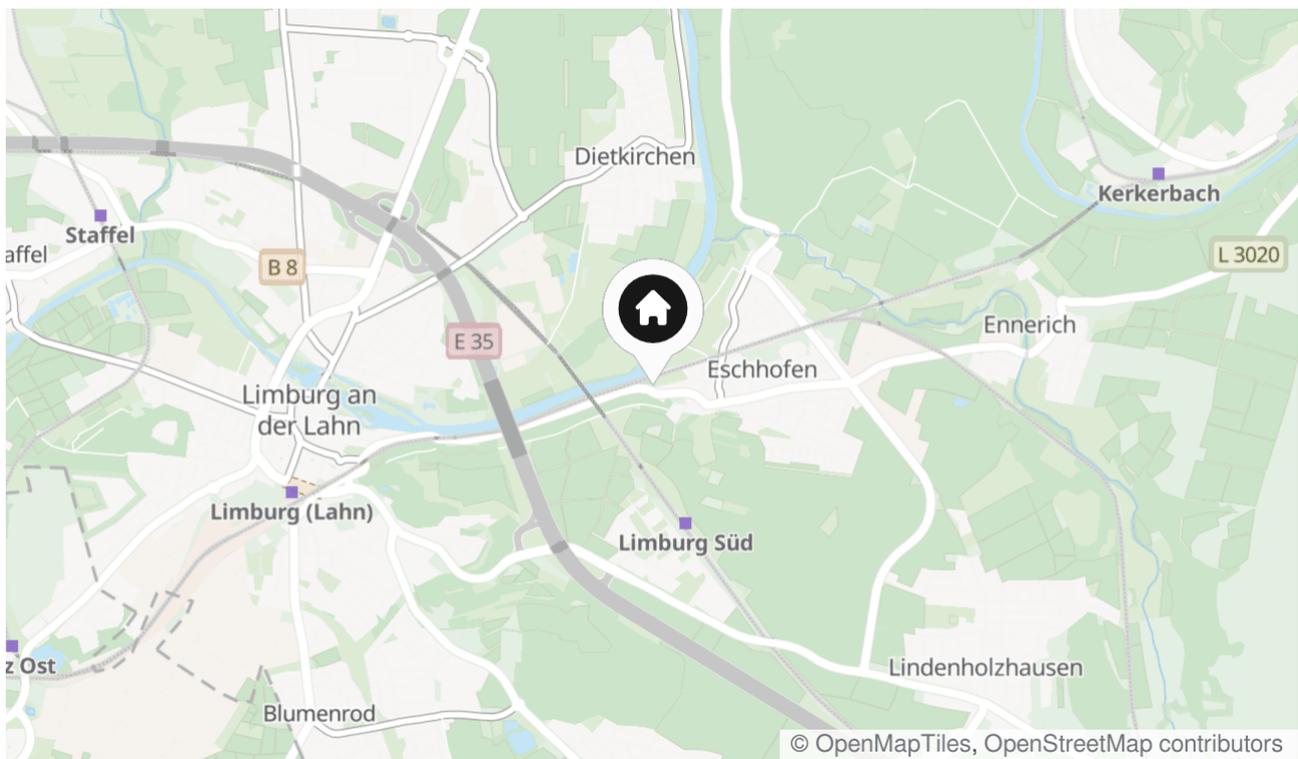
## **Sonstiges**

Die Dom- und Kreisstadt Limburg an der Lahn im Landkreis Limburg-Weilburg ist ein wirtschaftliches, kulturelles und soziales Zentrum eines großen Einzugsbereichs. Für die Kleinen ist eine große Auswahl an Kindergärten und Kindertagesstätten vorhanden. Anhand der optimalen Lage als Zentrum für die gesamte Region befindet sich in und rund um Limburg viele Grund-, Haupt- und Realschulen sowie Hochschulen und Gymnasien. Behörden, Ärzte, Apotheken und Geschäfte treffen Sie in der ganzen Stadt an. Die Altstadt lädt zum Bummel, Shoppen und Verweilen ein. Mit ihren sehr guten Verkehrsanbindungen und den beiden Anschlussstellen an die BAB A3 sowie die durch das Stadtgebiet verlaufenden B49, B54, B8 und B417, ist Limburg verkehrsgünstig zu den regionalen und überregionalen Zentren gelegen. Mit dem ICE Bahnhof Limburg-Süd ist die Stadt an das europäische Hochgeschwindigkeitsbahnnetz angeschlossen.

## Lage & Umgebung

65549 Limburg an der Lahn

Das Objekt befindet sich in Lindenholzhausen, ein Stadtteil der Kreisstadt Limburg an der Lahn. Den täglichen Bedarf decken die großen Nahversorgerketten, kleinere Geschäfte, vielfältige Gastronomiebetriebe und Einzelhandelsläden ab. Verschiedene Fachärzte, Apotheken, sowie Banken sind in der Stadt zu finden. Lindenholzhausen verfügt zudem über eine Grundschule und zwei Kindergärten. Mit ihren sehr guten Verkehrsanbindungen und den beiden Anschlussstellen an die BAB A3 sowie die durch das Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraßen B49, B54, B8 und B417, ist Lindenholzhausen verkehrsgünstig zu den regionalen und überregionalen Zentren gelegen. Mit dem ICE Bahnhof Limburg-Süd ist die Stadt an das europäische Hochgeschwindigkeitsbahnnetz angeschlossen. ICE und A3 sind vier Minuten entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Hausansicht



**Bender & Bender**  
- Immobilien Gruppe -

Hausansicht



Vorderansicht



Garage mit elektrischem Tor



Rückansicht



Garten



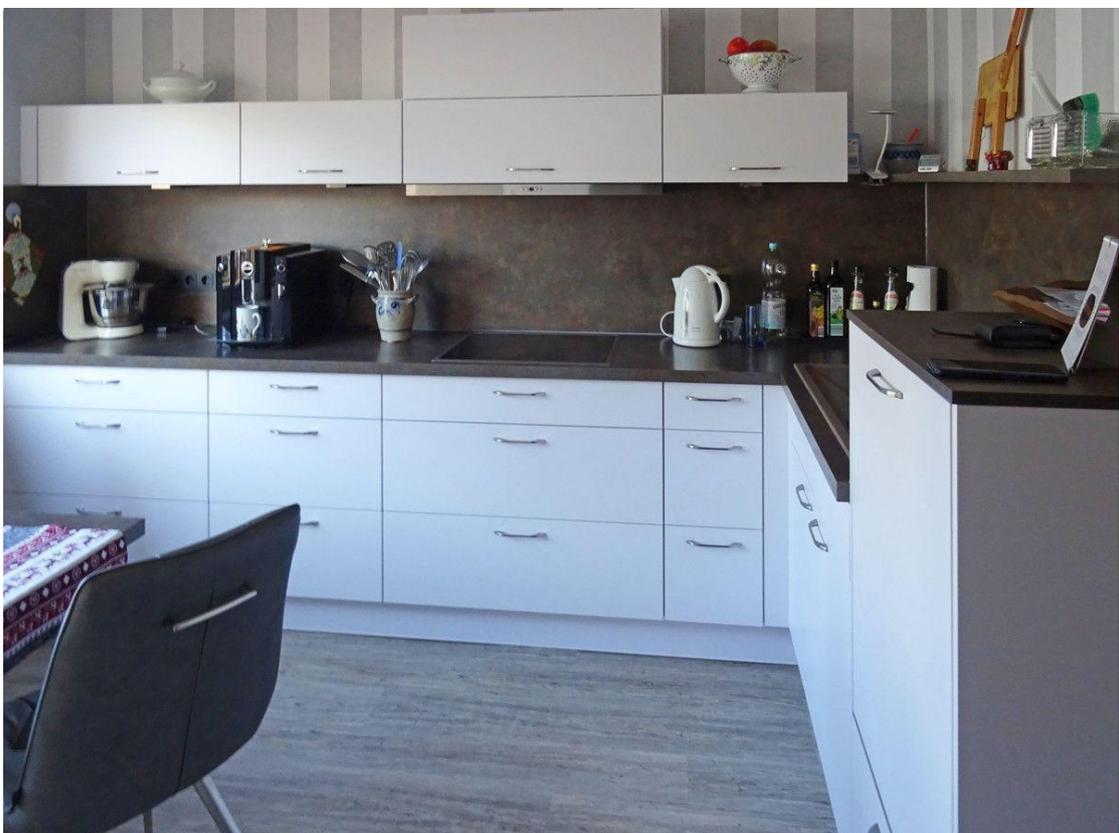
Terrasse mit Markise



Essbereich EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Küche EG



Gäste-WC EG



Kind OG



Kind OG



Kind OG



Schlafen OG



Tageslichtbad mit Dusche und WC OG



Tageslichtbad mit Dusche und WC OG



Büro UG



## Kontakt

### **Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH**

Bahnhofstr. 59

56410 Montabaur

Telefon: 02602 9103980

E-Mail: [info@bender-immobilien.de](mailto:info@bender-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Silke Weller

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

