

Dornburg

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit herrlichem Garten in Bestlage - Nähe Limburg

Objektnummer: 24189009



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 759 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24189009	Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>
Baujahr	1983	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_LEICHT	Endenergieverbrauch	108.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.02.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0



Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Die Immobilie





**Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmantes und ansprechendes Einfamilienhaus präsentiert sich in einer wunderbaren ruhigen Lage mit Blick ins Grüne. Es bietet Ihnen ausreichend Platz für die ganze Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die kontinuierlich Modernisierungen und Sanierungen können Sie sich auf einen modernen und ansprechenden Wohnstandard freuen. Die Ausstattungsqualität verspricht ein angenehmes Wohngefühl. Zu den besonderen Highlights dieses Hauses zählt der wundervoll angelegte Garten mit viel Liebe zum Detail. Eine grüne Oase zum Entspannen und Genießen. Und weil ein schönes Haus und der passende Garten einfach zusammengehören, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Haus begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Ausstattung und Details

- wertbeständig in solider massive Bauweise
- großzügige Raumaufteilung
- durchdachter Zuschnitt
- geschmackvolle neuwertige Einbauküche
- modernes neues Bad
- klassische Architektur
- hell und freundlich
- gepflegte-Ausstattung
- gute Verkehrsanbindung
- West Ausrichtung
- naturnah in attraktives Wohngebiet
- Blick ins Grüne

Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Alles zum Standort

Dieses schöne gepflegte Haus befindet sich in 1 A Lage, 12 Minuten von Limburg entfernt und bietet viele Freizeitmöglichkeiten und herrliche Ausflugsziele in den bekannten Westerwald. In dieser Ortschaft befindet sich einfach alles, Einkaufsmöglichkeiten, Tierbedarf, Kindergarten, eine Grund- sowie Weiterführende Schule, Schwimmbad, einige Friseure, Bäcker, Ärzte Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Baumarkt, Bahnhof. Das hessische Limburg liegt romantisch an der Lahn und bietet Bewohnern und Besuchern gleichermaßen ein facettenreiches Angebot. Mit dem angrenzenden Taunus und dem Westerwald verfügt die Stadt über zwei beliebte Wander- und Ausflugsgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Stadt selbst zeichnet sich durch ihr historisches Flair aus und bietet moderne Wohnbedingungen sowie abwechslungsreiche Kultur-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die Altstadt wird von gut erhaltener Fachwerkarchitektur bestimmt und Sehenswürdigkeiten wie der spätromanische St. Georg-Dom, der sich eindrucksvoll über der Stadt erhebt, eine gastronomische Vielfalt sowie Museen runden das harmonische Stadtbild ab. Sämtliche Bildungseinrichtungen sind vorhanden sowie ein über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes Krankenhaus mit der Spezialisierung auf den Bereich Orthopädie. Limburg ist durch seine exzellente Verkehrsanbindung ein wichtiger Standort in der Wirtschaftsregion Mittelhessen. Der bekannte ICE-Bahnhof ermöglicht eine rasche Anbindung Richtung Köln bzw. Frankfurt. Darüber hinaus befindet sich auch die A3 in unmittelbarer Nähe, so dass Limburg, ergänzt durch Regionalbahnhöfe und Bundesstraße ein rundum attraktiver Standort für Unternehmen sowie charmanter Wohnort ist..



Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 108.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 24189009 - 65599 Dornburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburg  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)