

LIMBURG-OT - **Ihr Traumhaus in idyllischer Lage – Ein Zuhause voller Charme und Komfort**



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. UR00044

Verkauf: **621.000 €**

Ansprechpartner:
Uwe Rinkens
Telefon: 06126 5049508
Mobil: 0171 1409619

65549 Limburg
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1998	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	460,00 m ²	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	261,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: A
- erstellt am: 17.09.2024
- gültig bis: 17.09.2034
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 37,4 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1998

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause, einem einzigartigen Rückzugsort voller Wärme, Eleganz und moderner Annehmlichkeiten. Dieses exquisite Anwesen, das 1998 fertiggestellt und seither mit größter Sorgfalt gepflegt und modernisiert wurde, liegt in einer ruhigen Sackgasse, die den hektischen Alltag hinter sich lässt und in eine Oase der Ruhe übergeht.

****Ein Ort der Ruhe und Inspiration****

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 261 Quadratmetern und einer zusätzlichen Nutzfläche von 75 Quadratmetern bietet dieses Haus mehr als nur Raum – es bietet Lebensqualität. Auf der einen Seite eröffnet sich Ihnen ein malerischer Blick auf weitläufige Felder und grüne Wiesen, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Auf der anderen Seite können Sie die majestätische Silhouette einer Burg und eine atemberaubende Fernsicht genießen – ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue inspiriert.

****Komfortables Wohnen mit allen Annehmlichkeiten****

Das Erdgeschoss ist das Herzstück des Hauses. Hier erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit einem charmanten Erker, der in das angrenzende Esszimmer übergeht. Von beiden Räumen aus haben Sie Zugang zu einem Balkon sowie einer großen Dachterrasse, die perfekt für gesellige Abende und sonnige Nachmittage ist. Die hochwertige Küche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt. Ein Gäste-WC, eine weitere kleine Küche und ein gemütliches Gästezimmer runden dieses Geschoss ab.

Über eine stilvolle Innentreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das mit einem großzügigen Elternschlafzimmer inklusive Ankleidezimmer, zwei Kinderzimmern und einem luxuriösen Badezimmer beeindruckt. Vom Elternschlafzimmer aus haben Sie direkten Zugang zu einem weiteren Balkon – Ihr privates Refugium mit Blick ins Grüne. Das Obergeschoss ist zudem bereits vorbereitet, um bei Bedarf eine separate Einliegerwohnung zu integrieren.

****Raum für Ihre Träume****

Das Untergeschoss des Hauses ist ein weiteres Highlight. Hier finden Sie nicht nur ein Büro und ein Gästezimmer mit separatem Bad, sondern auch einen Hauswirtschaftsraum mit

Technikraum sowie einen Hobbyraum und einen Keller. Von hier aus gelangen Sie direkt in die geräumige Garage mit einem modernen Sektionaltor – ideal für komfortables Ein- und Ausfahren.

****Modernste Ausstattung für nachhaltiges Wohnen****

Das Haus ist nicht nur ein Ort der Ruhe und des Komforts, sondern auch auf dem neuesten Stand der Technik. Eine neu installierte Photovoltaikanlage mit 9,5 kWp und Speicher sorgt für umweltfreundliche Energieversorgung. Eine 22 kW Wallbox ermöglicht superschnelles Laden Ihres Elektrofahrzeugs. Zudem verfügt das Haus über eine Regenwasserzisterne mit 1.500 Litern Fassungsvermögen und eine Wasserenthärtungsanlage, die zu einem nachhaltigen und ressourcenschonenden Lebensstil beitragen. Der Kachelofen im Wohnzimmer sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre.

****Ihr neues Zuhause erwartet Sie****

Dieses Haus ist nicht nur ein Ort zum Leben – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen, Träume verwirklicht werden und jeder Tag ein neues Kapitel voller Glück und Geborgenheit beginnt. Überzeugen Sie sich selbst von der Einzigartigkeit dieses Angebots und lassen Sie sich von der unvergleichlichen Atmosphäre dieses Traumhauses verzaubern. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich vorzustellen.

Ausstattung

- 11 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 1 Badezimmer vorbereitet, wird z.Zt. als 2te Küche genutzt
- 1 Gäste-WC
- Obergeschoß vorbereitet als Einliegerwohnung
- Teilweise Fussbodenheizung
- Photovoltaikanlage mit Speicher aus Jahr 2024
- Wallbox 22 kW für schnelles Laden
- Zisterne mit Wasserenthärtungsanlage
- Internet über Kabelanschluss bis 500mbit; Glasfaser wird kurzfristig gelegt
- Sat-Anlage mit Anschluss in allen Wohn- und Schlafräumen
- 2 Balkone und 1 große Dachterrasse
- 1 Terrasse
- Gartenhaus
- Große Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Unverbaubarer Blick
- Absolut ruhige Feldrandlage in einer Sackgasse

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Uwe Rinkens

Tel.: +49 (0)6126-5049508

Mobil:+49 (0)171-1409619

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Ihr neues Zuhause liegt in einer absolut ruhigen Feldrandlage mit Fernblick auf eine Burg und Felder und Wiesen.

Holzheim, in unmittelbare Nähe von Limburg, eine idyllische Gemeinde im Rhein-Lahn-Kreis, bietet eine gelungene Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an das städtische Leben. Mit etwa 1.000 Einwohnern besticht der Ort durch seinen charmanten, dörflichen Charakter und eine starke Gemeinschaft, die das Leben hier besonders lebenswert macht.

****Infrastruktur und Nahversorgung****

In Holzheim finden Sie alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Ein Dorfladen bietet Grundnahrungsmittel und lokale Produkte, während Bäckereien und Metzgereien für frische Lebensmittel sorgen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Apotheken und Ärzte befinden sich in den nahegelegenen Städten Diez und Limburg an der Lahn, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

Für Familien ist Holzheim besonders attraktiv, da es eine Grundschule und einen Kindergarten direkt im Ort gibt. Weiterführende Schulen befinden sich in Diez und Limburg, die dank der guten Verkehrsanbindung leicht zu erreichen sind.

****Freizeitmöglichkeiten und Natur****

Holzheim liegt inmitten einer malerischen Landschaft, die zu vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt. Wander- und Radwege erstrecken sich durch die umliegenden Wälder und Felder und bieten Erholung in der Natur. Besonders beliebt ist der Lahnwanderweg, der in der Nähe verläuft und atemberaubende Ausblicke auf das Lahntal bietet.

Für Sportbegeisterte gibt es in Holzheim und der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, darunter ein Sportplatz, Tennisplätze und verschiedene Vereine, die ein breites Spektrum an Aktivitäten anbieten. Auch das Vereinsleben ist sehr aktiv, mit Angeboten von Musik- bis hin zu Sportvereinen, die das Gemeinschaftsgefühl stärken.

****Verkehrsanbindung****

Trotz der ruhigen, ländlichen Lage ist Holzheim hervorragend an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B54, die sich durch die Region zieht, ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Diez (ca. 5 Minuten) und Limburg (ca. 10 Minuten). Von Limburg aus haben Sie direkten Zugang zur Autobahn A3, die eine zügige Fahrt nach Frankfurt am Main (ca. 60 km) oder Köln (ca. 110 km) ermöglicht.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Ein Bahnhof befindet sich im benachbarten Diez, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen nach Limburg, Koblenz und Wiesbaden bestehen. Für Pendler ist diese Anbindung besonders attraktiv, da sie die tägliche Fahrtzeit reduziert und eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte gewährleistet.

****Fazit****

Holzheim im Rhein-Lahn-Kreis ist der ideale Wohnort für Menschen, die die Ruhe und Nähe zur Natur schätzen, aber gleichzeitig nicht auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung verzichten möchten. Ob Sie ein neues Zuhause für Ihre Familie suchen oder einen ruhigen Rückzugsort vom hektischen Stadtleben, Holzheim bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität inmitten einer wunderbaren Landschaft.

Infrastruktur:

Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

3,57% inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	37,40 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Erker

Exposé - Galerie



schicke-Innentüren



Kachelofen



Zimmerbrunnen

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Treppe



Küche-Bild1

Exposé - Galerie



Küche-Bild2



Esszimmer

Exposé - Galerie



Terrasse-und-Gartenhaus



Fernblick-Terrassenseite

Exposé - Galerie



Fernsicht-Gartenseite



Gästezimmer-EG

Exposé - Galerie



Flur-OG



Kinderzimmer1

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Badezimmer-OG-Bild 1

Exposé - Galerie



Badezimmer



Büro-UG

Exposé - Galerie



Gästezimmer-UG



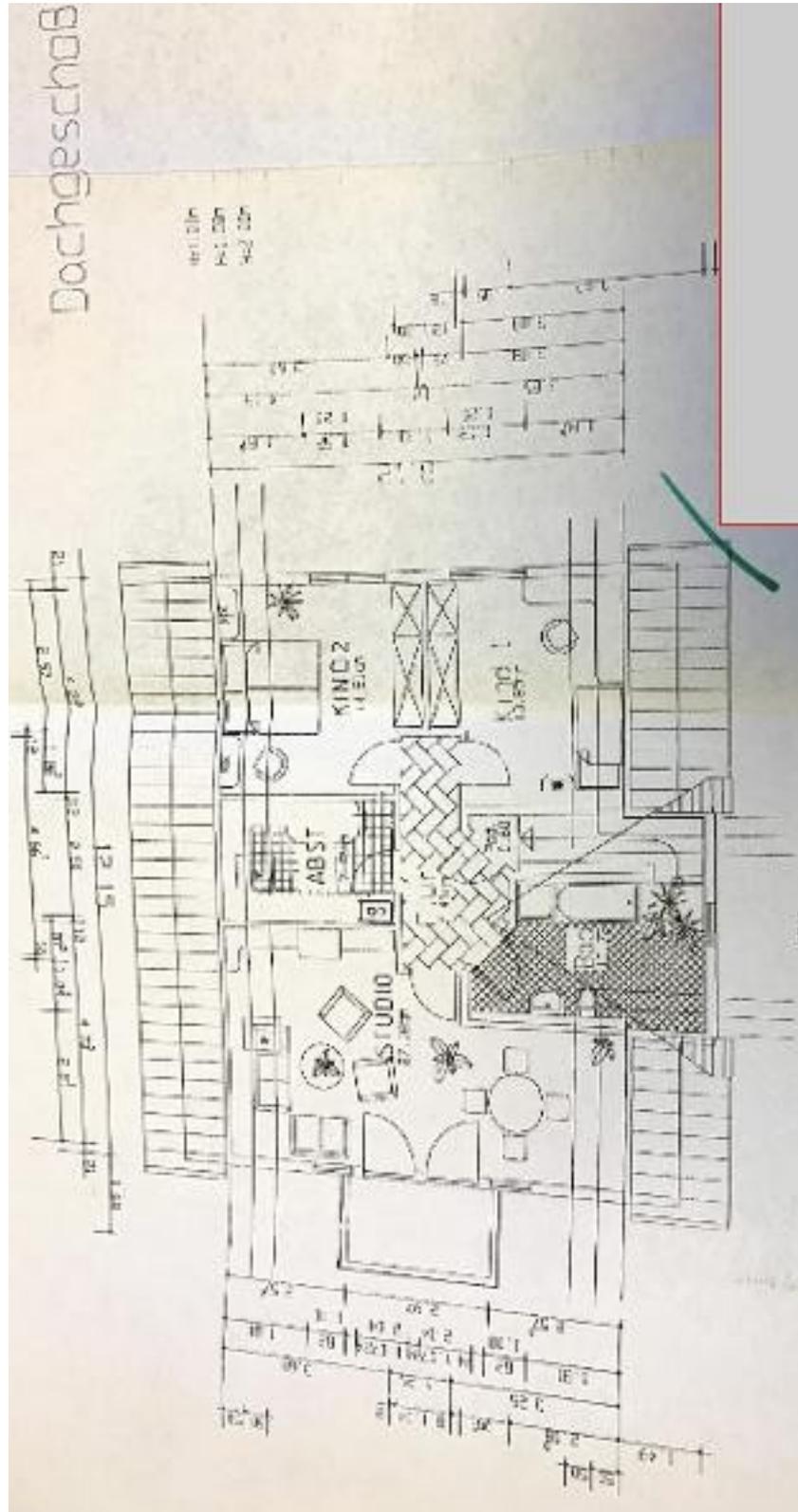
Kellerraum

Exposé - Galerie



Flur-UG

Exposé - Grundrisse



Grundriss