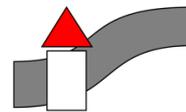


**\*\*Reserviert\*\* Villa bester Wohnlage sucht Sie mit Blick zu einer Revitalisierung der Liegenschaft**



**Ihr Ansprechpartner**

*Schwelme Immobilien*



**Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

**Objektdaten**

**Objektnummer** 20014-WW-M-1796

**Wohnfläche** 344 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Die großzügige, freistehende Villa wurde im Jahre 1973 eingeschossig auf einem ca. 2.169 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet. Das Grundstück erstreckt sich auf zwei zusammenhängenden Flurstücke (Flurstück 66/1 mit einer Fläche von ca. 713 m<sup>2</sup> und das Flurstück 67/1 mit einer Fläche von ca. 1456 m<sup>2</sup>). Der südliche Grundstücksanteil ist unbebaut und dient nur der Gartennutzung. Die ca. 344 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich über zwei Etagen. Im Kellerbereich treffen Sie auf ein stillgelegtes Schwimmbad mit Wellnessbereich und Kellerbar. Durch ein großes Glasschiebeelement gelangen Sie direkt in den südlichen Gartenbereich. Eine Terrasse und ein gepflegter Garten mit Teich, altem Baumbestand und Sträuchern laden zum Entspannen und Erholen ein. Ihr PKW parken Sie in der innenliegenden Garage mit gepflasterter Zufahrt.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Staffel, ein Stadtteil der Kreisstadt Limburg an der Lahn. Staffel verfügt über eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Weitere Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind innerhalb weniger Fahrtminuten (2,5 km) in ganz Limburg anzutreffen. Das Ufer der Lahn (ca. 300 m) bietet viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, z.B. Fahrradfahren oder lädt zu einem entspannten Spaziergang ein. Ein weiterer Pluspunkt der Immobilie ist die verkehrsgünstige Lage. Die B8 (Hennef-Frankfurt) und B54 (Wiesbaden-Siegen) liegen in ca. 300 Metern und ca. 800 Metern Entfernung. Die Auffahrt zur A3 (Köln-Frankfurt) Limburg-Nord gelangen Sie in ca. 1 Kilometer. Der ICE-Bahnhof Limburg-Süd erreichen Sie in ca. 4 Kilometern.

## Ausstattung

Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt mittels einer Gasheizung aus dem Jahre 2021. Die Warmwasseraufbereitung wird zentral erzeugt und in einem separaten Speicher vorbehalten. Die Bodenbeläge im Erdgeschoss sind mit hochwertigem Naturstein und im Dachgeschoss überwiegend mit Teppichboden bestückt. Die Bäder und die Kellerräume sind überwiegend mit Fliesen ausgestattet. Das Bad im Privatrakt wurde ca. im Jahre 2000 modernisiert und mit Doppelwaschbecken und freistehender Badewanne, einem hängenden WC und bodengleicher Eckdusche ausgestattet. Die isolierverglasten Fenster sind in Aluminiumrahmen, teils in Holzrahmen eingefasst und überwiegend mit elektrischen Rollläden versehen. Das Walmdach mit kegelförmigem Dachanteil im Norden ist mit Kunstschiefer eingedeckt. Die Alarmanlage ist aktuell nicht in Betrieb und müsste instand gesetzt werden.

## 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.

## Bilder



































