Anzeige

Wohnprojekt im Tal Josaphat setzt ein markantes Zeichen für Limburg

Durch Dachbegrünungen und die Bepflanzung wird das Grundstück des „Wohnpark Nobilis“ nach Fertigstellung ökologisch wertvoller sein als zuvor

LIMBURG. 33 exklusive Eigentumswohnungen entstehen beim Neubauprojekt „Wohnpark Nobilis” – realisiert von der Bauträgergesellschaft Czech Bau GmbH & Co. KG aus Hintermeilingen. Dieses außergewöhnliche Neubauprojekt setzt neue Maßstäbe für hochwertiges Wohnen in Limburg und vereint anspruchsvolle Architektur, modernste Technik und naturnahe Lebensqualität auf einzigartige Weise. Die Lahn-Post führte dazu ein Interview mit Darius Czech, Bauingenieur, Geschäftsführer und Inhaber der Gesellschaft, der das Projekt als sein Lebenswerk bezeichnet.

Lahn-Post (LP): Wie kamen Sie auf den Namen „Nobilis – ein Juwel unter den Immobilien“?

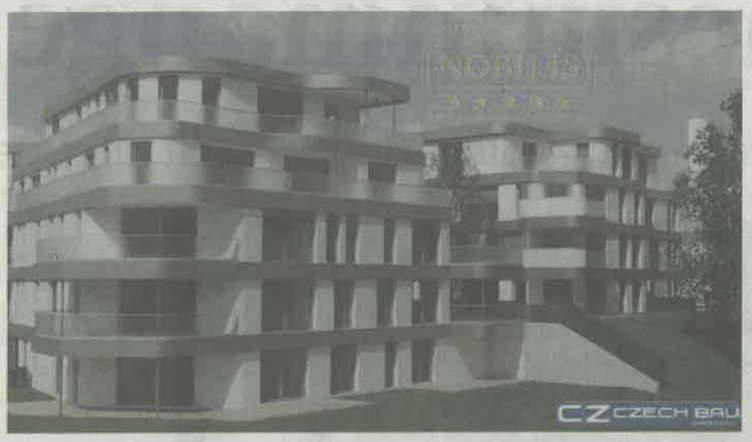
Darius Czech (DC): „Nobilis“ bedeutet „edel“ und „vornehm“. Genau dieses Gefühl wollte ich mit dem Projekt auslösen. Für mich ist Nobilis nicht einfach ein Neubau. Es ist ein Statement dafür, wie schönes Wohnen aussehen kann, wenn man es mit Liebe zum Detail plant. Der Name stand für mich sinnbildlich für das, was ich erschaffen wollte: Eine Immobilie, die Eleganz, architektonische Klarheit und Wertigkeit ausstrahlt.

LP: Warum haben Sie sich entschieden, diesen außergewöhnlichen Weg zu gehen?

DC: Ich wollte Architektur schaffen, die inspiriert. Limburg hat ein enormes Potenzial, und das Grundstück am Tal Josaphat ist so besonders, dass ein Standardbau ihm nicht gerecht geworden wäre. Mein Ziel war es, ein Objekt zu entwickeln, das einer europäischen Metropole würdig ist und es dennoch mitten in Limburg zu verankern.
Vielleicht war es auch ein Moment des Mutes und ein Stück Selbstverwirklichung. Der Wunsch zu zeigen, dass wir auf einem Niveau bauen können, das man sonst nur aus Düsseldorf, München oder Frankfurt kennt.

LP: Was macht Nobilis so besonders? Was genau machen Sie besser?

DC: Diese Frage stellte mir neulich meine Ärztin. Meine Antwort lautete: „Alles.“ Und tatsächlich beginnt das bereits in der Tiefgarage. Alle Stellplätze sind mindestens drei Meter breit. Das sind 60 cm mehr als vorgeschrieben. Die Elektroleitungen für Ladestationen sind verlegt. Es gibt fast 200 m² abschließbare Fahrradstellplätze, und selbstverständlich fährt der Aufzug direkt bis in die Tiefgarage. Im Inneren setzt sich dieser Anspruch nahtlos fort: Die Treppenhäuser wirken wie kleine Foyers. Mit Lufträumen, breiten Treppen, klaren Linien, hochwertigen Materialien und einer stilvollen Beleuchtung. Jeder Schritt vermittelt Exklusivität. Wer das Gebäude betritt, spürt sofort, dass es sich um eine besondere Immobilie handelt.
Auch in den Wohnungen setzen wir neue Standards. 2,70 m Raumhöhe, in den Penthäusern sogar 3 m. Barrierefreie Grundrisse mit breiten Türen und Fluren, große Balkone und Terrassen. Jede Wohnung erhält einen Hauswirtschaftsraum so-



„Wohnpark Nobilis” – anspruchsvolle Architektur und modernste Technik vereint. Foto: privat

wie einen eigenen Kellerraum. Gepaart mit der einzigartigen Lage am Tal Josaphat, praktisch im Park und gleichzeitig fußläufig zur Altstadt und zum Bahnhof, entsteht ein Wohngefühl, das man in Limburg bislang nicht kannte.

LP: Ein markantes Merkmal sind die abgerundeten Gebäudeecken. Warum diese Form?

DC: Ich wollte ein architektonisches Highlight schaffen. Die Rundungen verleihen dem Gebäude Eleganz und Leichtigkeit. In Kombination mit den horizontalen Fassadenbändern und den vollständig verglasten Brüstungen entsteht eine moderne, fast ikonische Optik.
Als wir die erste Visualisierung erstellt hatten, war ich so begeistert, dass ich ein Foto des Bildschirms machte und es in meinen WhatsApp-Status stellte. Keine zehn Sekunden später kamen die ersten Nachrichten: „Wo steht das?“, „Kann man dort kaufen?“ – und auf meine Antwort „in Limburg“ folgte: „Sowas kennt man nur aus München oder Düsseldorf.“
Genau diese Reaktion wollte ich erreichen.

LP: Wie positioniert sich Nobilis im Bereich Nachhaltigkeit und Technologie?

DC: Nobilis entsteht nach dem BEG/KfW-40-EE-Standard mit LCA-Nachweis. Alle Dächer werden mit Photovoltaikanlagen versehen. Der erzeugte Strom wird kostenfrei für Heizung und Kühlung genutzt. Überschüsse werden gespeichert oder ins öffentliche Netz eingespeist.
Das Gebäude weist eine positive Ökobilanz auf. Durch Dachbegrünungen und die hochwertige Bepflanzung wird das Grundstück nach Fertigstellung ökologisch wertvoller sein als zuvor. Da das Areal bereits versiegelt war, leisten wir hier einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Aufwertung der Umgebung.

LP: Bei so viel Aufwand stellt sich die Frage: Werden die Wohnungen dadurch nicht zu teuer?

DC: Natürlich ist diese Qualität deutlich aufwendiger und damit teurer. Aber der Aufpreis liegt nur bei etwa zehn Prozent. Für das Niveau, das wir bieten, ist das sehr wenig.
Ein Interessent sagte mir neulich ohne die Preise zu kennen: „Bei dem, was ich gesehen habe, liegen Sie bestimmt über 8.000 €/m².“
Das sind Preise, die man von vergleichbaren Immobilien kennt. Tatsächlich liegen wir deutlich darunter. Nobilis ist deshalb nicht günstig, aber definitiv preiswert. Hinzu kommt, die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet. Käufer müssen keinen einzigen Euro extra investieren. Das ist auf dem Immobilienmarkt eine absolute Seltenheit.

LP: Wer zählt zu Ihrer Zielgruppe?

DC: Menschen mit gehobenen Anspruch. In erster Linie richten wir uns an Eigennutzer. Menschen, die ihr großes Haus verkaufen möchten, weil es zu viel Arbeit macht, und die den Komfort einer hochwertigen Wohnung mit zentraler Lage schätzen. Viele der Interessenten kommen direkt aus Limburg und der Umgebung.
Zweitens ist die Lage ideal für Pendler: Die Autobahn und der ICE-Bahnhof liegen wenige Minuten entfernt. In nur 18 Minuten erreicht man den Flughafen Frankfurt, kurz darauf den Hauptbahnhof. Limburg ist durch diese Verbindung praktisch ein Vorort von Frankfurt geworden, aber mit deutlich höherer Lebensqualität.

LP: Ist Nobilis auch für Kapitalanleger interessant?

DC: Absolut. Die Exklusivität des Gebäudes, die energetische Spitzenperformance, die steuerlichen Vorteile und günstige KFW-Darlehen machen Nobilis zu einer attraktiven Kapitalanlage. Die Nähe zu Frankfurt und die Wertigkeit des Gebäudes sind Garanten für Wertzuwachs.
Die Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen ist stabil und wird es bleiben.

LP: Was bedeutet „schlüsselfertig“ in Ihrem Projekt?

DC: Die Wohnungen werden komplett bezugsfertig übergeben. Die Wände sind gestrichen, Böden nach Kundenwunsch verlegt, die Bäder gefliest und hochwertig ausgestattet. Käufer müssen nur noch ihre Möbel und Lampen mitbringen und können sofort einziehen.

LP: Wie entwickelt sich der Verkauf?

DC: Sehr gut. Das Interesse ist enorm. Fünf Wohnungen konnten wir bereits veräußern, vier weitere sind reserviert. Viele Interessenten benötigen etwas Zeit, weil sie den Kauf „vom Papier“ nicht gewohnt sind. Im Rhein-Main-Gebiet ist das längst üblich. Große Projekte lassen sich anders nicht finanzieren. Ferner sind noch einige Interessenten wegen der sehr langen Genehmigungsphase und der allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Situation verunsichert. Wobei gerade in instabilen Zeiten macht es besonders Sinn in das „Betongold“ zu investieren. Immobilien waren und sind ein sicheres Investment. Und Nobilis ist so wertig, dass Wertzuwachs sicher ist. Aus Erfahrung weiß ich, dass spätestens mit Baubeginn ein „Dominoeffekt“ einsetzt und die restlichen Wohnungen schnell verkauft werden.
Ich bin absolut entspannt, weil ich weiß, Qualität setzt sich immer durch. Und Nobilis ist in jeder Hinsicht ein Premium-Objekt.

LP: Wann ist Baubeginn geplant und wie lange ist die Bauzeit?

DC: Wir beginnen mit dem Bau, nachdem wir 50 % der Wohnungen verkauft haben. Das ist für Frühjahr 2026 geplant. Die Bauzeit wird maximal 2 Jahre dauern. Der Bau wird sehr anspruchsvoll sein, aber wir geben Gas und wollen es schnellstmöglich „über die Bühne bringen“. Es hat schon alles lange genug gedauert. Aber ich bin bis in die Haarspitzen motiviert und kann es kaum abwarten loszulegen. Und ja, der Genehmigungsprozess war sehr lange. Nachdem festgestellt wurde, dass die Vorschrift, nach der wir den Bebauungsplan aufstellen lassen haben, nicht Europarecht konform ist, bekamen wir eine zwölfmonatige Sperre. Das hat mich persönlich hart getroffen. Aber nun ist die Genehmigung da, und wir können starten. Man könnte sagen: „die Genehmigung war eine schwierige Geburt, aber umso schöner wird das Kind“. Davon bin ich überzeugt.

LP: Wird es einen direkten Zugang zum Tal Josaphat geben?

DC: Ja. Der bestehende Zugang wird vollständig erneuert, die historische Bruchsteinmauer bleibt erhalten und wird saniert. Das gesamte Areal wird eingefriedet und ist nur für die Eigentümer zugänglich. Spaziergänger und Radfahrer gelangen über ein abschließbares Tor direkt auf die Wege im Tal Josaphat, ohne die Frankfurter Straße nutzen zu müssen.

LP: Ihr Fazit?

DC: Ich wollte etwas Besonderes erschaffen. Nicht, um mich abzuheben, sondern um zu zeigen, was möglich ist, wenn man Mut und eine Vision hat.
Ich wollte kein weiteres weißgraues Standardgebäude bauen.
Ich wollte eine Immobilie schaffen, die Menschen begeistert. Nobilis ist mein Beitrag dazu. Und ein Zuhause für alle, die mehr wollen als nur vier Wände. Ein echtes Juwel für Limburg.

20/12/2025
Lahn post