Diez

Diez. Sehr gepflegtes Ein-/Zweifamilienhaus in zentraler Lage. Auch zur Vermietung gut geeignet.

Objektnummer: 23189056

KAUFPREIS: 359.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 182,88 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 353 m²

Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

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

Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Auf einen Blick

Objektnummer	23189056
Wohnfläche	ca. 182,88 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1912
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	359.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	31.10.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	327.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Die Immobilie

Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Die Immobilie

Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Die Immobilie

Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

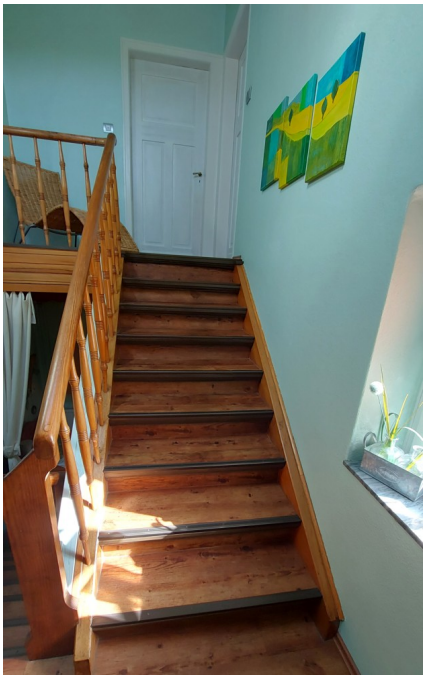
Die Immobilie

Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Die Immobilie

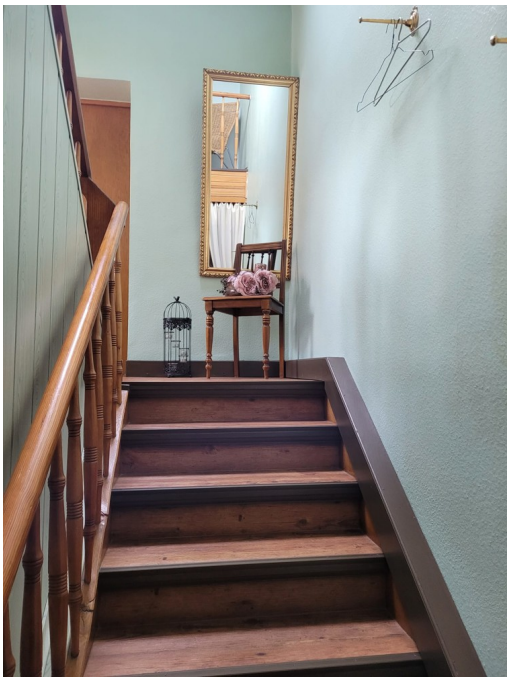
Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Die Immobilie



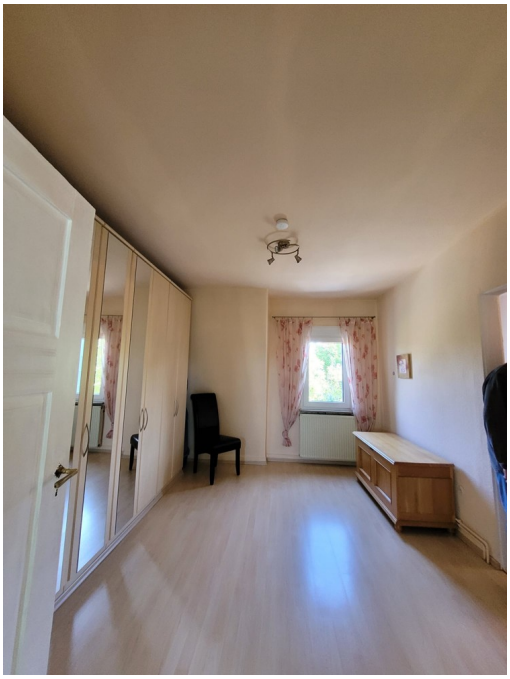
Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Die Immobilie



Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Die Immobilie



Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Die Immobilie

Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Die Immobilie

Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 182,88 m² auf einem ca. 353 m² großen Grundstück. Das Haus stammt aus dem Jahr 1912, ist jedoch in einem sehr guten Zustand und wurde zuletzt 2022 modernisiert. Die Immobilie verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine große Familie bieten. Weiterhin gibt es 3 Badezimmer und 3 separate Toiletten, was den Komfort im Alltag enorm erhöht. Sie finden hier auch 2 Küchen, die den praktischen Bedürfnissen einer Familie gerecht werden. Auch sehr gut für eine Teil- oder Gesamtvermietung geeignet, das EG ist eine eigenständige kleine Wohnung, das OG und DG könnten dann als zweite Wohneinheit selber genutzt oder auch vermietet werden. Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit genügend Stauraum für Ihre persönlichen Dinge. Zusätzlich gibt es eine Garage mit davorliegendem Stellplatz, sodass Ihr Fahrzeug sicher geparkt werden kann. Ein weiteres Highlight ist der schön angelegte Garten mit mehreren Sitzmöglichkeiten und Abstellräumen. Hier können Sie die Sonne genießen und ungestört die Natur um sich herum erleben. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen. Dennoch wird das gesamte Anwesen liebevoll gepflegt und in Schuss gehalten. Einige der alten Holztüren aus dem Ursprungsbaujahr 1912 sowie die wunderschöne Originaltreppe sorgen für eine charmante Atmosphäre und versprühen den Charme vergangener Zeiten. Die Immobilie wird mittels einer Zentralheizung beheizt, was gerade in den kühleren Monaten für angenehme Temperaturen sorgt. Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Zustand, sodass Sie ohne größere Renovierungsarbeiten einziehen können. Die Lage des Einfamilienhauses ist ruhig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Nachbarschaft ist ansprechend und die Umgebung bietet viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Zusammenfassend handelt es sich bei dieser Immobilie um ein großzügiges Einfamilienhaus mit charmantem Flair. Die Wohnfläche von ca. 182,88 m², die 8 Zimmer, die 6 Schlafzimmer, die 3 Badezimmer und die 3 Balkone/Terrassen bieten ausreichend Platz für eine große Familie. Der liebevoll gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein und die Garage mit Stellplatz davor sorgt für ausreichend Parkmöglichkeiten. Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage der Immobilie bietet alle Vorzüge des urbanen Lebens. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung.

Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Ausstattung und Details

Das gesamte Anwesen ist liebevoll gepflegt und in Schuss gehalten worden.
Zum Teil finden sich noch die alten Holztüren aus dem Ursprungsbaujahr 1912, ebenso die wunderschöne Originaltreppe.
Sie haben im Haus insgesamt 3 Bäder und 3 WC, 2 Küchen.
Vollunterkellert.
Garage mit Stellplatz davor.
Sehr schön angelegter Garten mit mehreren Sitzmöglichkeiten und Abstellräumen.

Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Alles zum Standort

Diez liegt vier Kilometer südwestlich von Limburg an der Lahn, beide Städte gehen fließend ineinander über. Geprägt vom Grafenschloss erhält die Stadt ihr unverkennbares Aussehen. Durch die Stadt fließen die Flüsse Aar und Lahn. Diez hat heute etwa 11.000 Einwohner. Sie entwickelt sich als attraktiver Wohn-Gewerbestandort und ist ein Zentrum für den Tourismus an der Lahn. Dank einer sehr günstigen Verkehrsanbindung, vor allem hinsichtlich der Nähe zum Haltepunkt "ICE Limburg-Süd" als Direktverbindung Köln-Frankfurt, ist Diez heute ein prosperierender Industrie- und Gewerbestandort. Neben den schon bestehenden vielfältig vorhandenen Sportanlagen, dem Hallenbad und der Eissporthalle bietet Diez eine Zentrale Sportanlage für eine Vielzahl an Sportarten. Ebenfalls wird für die Jugendarbeit großzügige Unterstützung angeboten - u.a. in Form des Jugendzentrums. Schulische, soziale, sportliche und kulturelle Einrichtungen sind vielfältig vorhanden. Sie bilden mit der reizvollen Lage eine günstige Kombination zwischen Arbeit, Freizeit, Erholung und Ausbildung, aber auch für den Fremdenverkehr bieten sich zahlreiche Möglichkeiten an. Für eine Stadt bietet Diez ungewöhnlich viele Grünflächen, Wälder und Parkanlagen.

Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 327.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23189056 - 65582 Diez

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

Grabenstraße 46 Limburg
E-Mail: limburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com