

Diez

# Diez Innenstadt. DHH mit viel Charme und Platz für Ihre Familie.

**Objektnummer: 26189008**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 319 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26189008 - 65582 Diez**

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

Objektnummer: 26189008 - 65582 Diez

## Auf einen Blick

Objektnummer	26189008	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1911		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

**Objektnummer: 26189008 - 65582 Diez**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 26189008 - 65582 Diez

## Die Immobilie



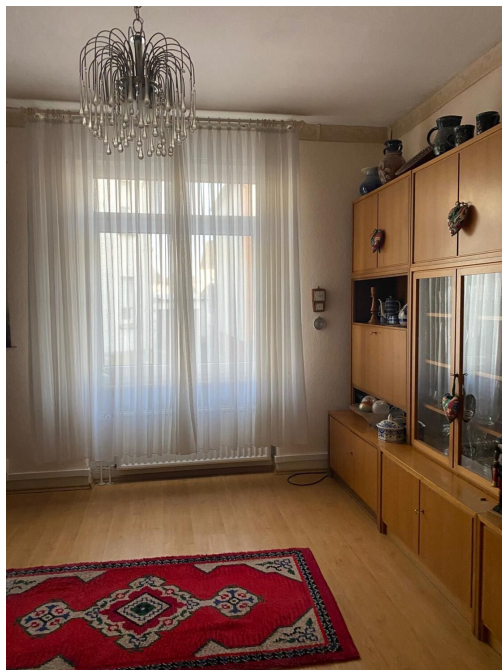
Objektnummer: 26189008 - 65582 Diez

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189008 - 65582 Diez

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189008 - 65582 Diez

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189008 - 65582 Diez

## Die Immobilie



Objektnummer: 26189008 - 65582 Diez

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26189008 - 65582 Diez**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1911 bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von circa 150 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von etwa 319 m<sup>2</sup> eine interessante Basis für individuelle Wohnansprüche. Die Immobilie befindet sich in grundsoliden Zustand mit Renovierungsbedarf, was Ihnen die Möglichkeit eröffnet, das Haus nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Acht Zimmer verteilen sich auf verschiedene Ebenen; davon sind sechs als Schlafzimmer nutzbar, wodurch ausreichend Platz für größere Haushalte oder verschiedene Nutzungskonzepte besteht. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort, ergänzt durch zwei Gäste-WC. Das erste Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschtisch inklusive Schrank, das zweite Bad verfügt über Dusche, Waschtisch und WC. Im Erd- und Obergeschoss ist ein kleiner Abstellraum. Der offene Wohn- und Essbereich überzeugt durch seinen hellen und wohnlichen Charakter, der Kachelofen bildet den Blickpunkt und schafft gemütliche Behaglichkeit. Die Küche ist mit einer praktischen Einbauküche versehen und mit dem direkten Zugang auf die Terrasse ausgestattet. Zudem steht ein Balkon im Obergeschoss zur Verfügung, der das Angebot an Außenbereichen abrundet.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner sowie drei weitere Kellerräume zur Verfügung. Eine Räucherammer ergänzt die vielfältigen Nutz- und Lagermöglichkeiten des Hauses. Das Duschbad kann durch die Umgestaltung eines Kellerraumes mit einer Sauna ergänzt werden.

Technisch befindet sich das Haus dank verschiedener Modernisierungen auf einem soliden Stand: 1994/1995 wurden sowohl Elektro- als auch Sanitärleitungen

erneuert und eine Gaszentralheizung eingebaut.. Im Jahr 2000 erfolgte der Austausch nahezu aller Fenster. Die Dacheindeckung besteht aus Naturschiefer. Ergänzend sorgt ein ca. 20 Jahre alter Kachelofen für zusätzliche Behaglichkeit im Wohnbereich.

Die Ausstattung wird durch einen Kabel-Anschluss abgerundet, was modernes Wohnen auch im Hinblick auf Mediennutzung gewährleistet. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen sowohl eine Garage als auch ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung.

Der Garten ist angelegt und erlaubt durch die Terrasse die Nutzung als Erholungsfläche. Das Haus punktet außerdem durch seine Lage auf einem Grundstück, das sowohl Privatsphäre als auch eine angemessene Nutz- und Gartenfläche bietet.

Dieses Objekt ist mit seiner Raumaufteilung und den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen ideal für Interessentinnen und Interessenten, die ein Haus mit Geschichte und einer soliden Bausubstanz suchen und zugleich die Möglichkeit der individuellen Modernisierung wahrnehmen möchten. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort bei einer Besichtigung und entdecken Sie das Potenzial dieser Doppelhaushälfte.

**Objektnummer: 26189008 - 65582 Diez**

## Ausstattung und Details

- Dacheindeckung Naturschiefer
- Erneuerung Elektro- und Sanitärleitungen 1994/1995
- Erneuerung Fenster 2000
- Gaszentralheizung von 1994
- Kachelofen, ca. 20 Jahre alt
- 2 Bäder
- 2 WC
- Garage
- Stellplatz
- angelegter Garten mit Terrasse
- Balkon
- Räucherammer
- 2 Abstellkammern

**Objektnummer: 26189008 - 65582 Diez**

## Alles zum Standort

Diez, eingebettet im malerischen Rheinland-Pfalz, besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres und lebenswertes Umfeld, geprägt von einer angenehmen Atmosphäre und einer vielfältigen Gemeinschaft. Die gute Anbindung an regionale Verkehrswege ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit von umliegenden Städten, was den Alltag für Familien besonders angenehm gestaltet.

In Diez finden Familien ein Umfeld, das durch seine Ruhe und Geborgenheit überzeugt. Die Stadt bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und fördert ein aktives Miteinander in einer freundlichen Nachbarschaft. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen, während Eltern die Vorzüge eines familienfreundlichen Lebensstils genießen.

Die Bildungslandschaft in Diez ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Kindergärten und Grundschulen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, wie etwa die FWS Diez in etwa 5 Minuten zu Fuß. Weiterführende Schulen wie das Sophie-Hedwig-Gymnasium sind ebenfalls bequem innerhalb von 15 bis 17 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Schulweg für Kinder sicher und stressfrei gestaltet. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Apotheken und das St. Vincenz-Krankenhaus in rund 19 Gehminuten gewährleistet, sodass die Gesundheit der Familie stets bestens betreut wird. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, darunter der Landschaftspark Wirth und mehrere Wasserspielplätze, die in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diez bietet zudem ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants wie La Roma, das nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in

2 bis 5 Minuten Gehweite sowie die Bahnhöfe Diez und Diez Ost in 9 beziehungsweise 11 Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet, was die Mobilität der gesamten Familie unterstützt.

Diese einzigartige Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Diez zu einem idealen Lebensort für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Raum, um gemeinsam zu wachsen, zu entdecken und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Objektnummer: 26189008 - 65582 Diez**

## Weitere Informationen

**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: 26189008 - 65582 Diez**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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