Dillenburg / Niederscheld

Take Two - zwei schöne Eigentumswohnungen in 3-Parteienhaus

Objektnummer: 25148039

KAUFPREIS: 292.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 216 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 954 m²

Objektnummer: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

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

Objektnummer: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

Auf einen Blick

Objektnummer	25148039
Wohnfläche	ca. 216 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	292.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	30.10.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	262.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

Die Immobilie

Objektnummer: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

Die Immobilie

Objektnummer: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0641 - 97 29 969 0

Shop Gießen | Johannesstraße 11 | 35390 Gießen | giessen@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World

www.von-poll.com/giessen

Objektnummer: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

Ein erster Eindruck

Das großzügige Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1973 präsentiert sich auf einem gepflegten Grundstück von ca. 954 m² in einer angenehm gewachsenen Wohngegend. Im Jahr 1999 erfolgte die Teilung des ursprünglichen Einfamilienhauses in drei Wohneinheiten. Zum Verkauf stehen die die Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnung, die nur zusammen verkauft werden. Eine Garage rundet das Paket ab.
Mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 216 m² und bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Die Wohnung im Erdgeschoss , die noch innen fertiggestellt werden muss, eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf und verfügt über ca. 138 m² Wohnfläche. Sie ist über einen eigenen Eingang erreichbar und der Innenausbau lässt viel Raum für eigene Ideen und Kreativität.
Die zweite Wohnung im Dachgeschoss bietet ca. 78 m² Wohnfläche und ist ebenfalls über einen separaten Eingang und ein eigenes Treppenhaus zugänglich und zur Zeit noch vermietet. Mit wenig Aufwand lassen sich beide Wohneinheiten zusammenführen.
Die Immobilie zeichnet sich durch laufende Modernisierungen aus. Im Jahr 2021 wurde das Dach umfassend saniert, einschließlich der Neueindeckung mit Bitumendachschindeln, neuer Dachflächenfenster, Dachrinnen und Fallrohre. Zudem erhielt der Balkon der Wohnung im Erdgeschoss ein neues Geländer aus Edelstahl und Echtglas.
Im Kellergeschoss des Hauses befindet sich eine weitere Wohnung mit eigenem Eingang. Diese Einheit gehört nicht zum hier angebotenen Anteil und misst 72 m².

Objektnummer: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

Ausstattung und Details

Wohneinheit Erdgeschoss:
- großzügige Zimmeraufteilung
- separater Eingang
- Balkon neuwertig
- Gartenanteil
- Garage
- Rollläden
- Innenausbau noch offen
- Garage

Wohneinheit DG:
- Einbauküche
- Rollläden
- Laminat als Bodenbelag
- separater Eingang

Objektnummer: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

Alles zum Standort

Niederscheld ist ein malerischer Ortsteil der Stadt Dillenburg im hessischen Lahn-Dill-Kreis. Gelegen westlich von Dillenburg gehört er zur Region Mittelhessen und besticht durch eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft sowie eine freundliche, ländliche Atmosphäre.
Der Ort bietet ein warmes Miteinander: Vereine, eine nahegelegene Grundschule, Kita, bunte Nachbarschaftsveranstaltungen und gemütliche Gasthäuser prägen das Ortsbild.
Die Lage ist ideal, wenn man Wert auf kurze Wege schätzt: Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und der tägliche Bedarf sind gut erreichbar, oft auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Die nächsten größeren Orte sind Dillenburg (ca. 8–12 km nordöstlich) und Haiger (etwa 12–15 km südlich). Die Autobahnen A45 und A485 liegen in naher Entfernung, jeweils mit kurzer Fahrtzeit erreichbar.
Die Umgebung bietet Wald- und Grünflächen, typisch mittelhessische Landschaft mit Feldern, Wäldern und sanften Hügeln – ideal für Wanderer, Radfahrer und Outdoor-Enthusiasten.

Objektnummer: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 262.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
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: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen
Tel.: +49 641 - 97 29 969 0
E-Mail: giessen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com