

Diez

Anlageobjekt in toller Wohnlage von Diez.

Objektnummer: 24189004M

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.013 m²

Objektnummer: 24189004M - 65582 Diez

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

Objektnummer: 24189004M - 65582 Diez

Auf einen Blick

Objektnummer	24189004M
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 151 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24189004M - 65582 Diez

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	11.01.2034
Befuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	321.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24189004M - 65582 Diez

Die Immobilie



Objektnummer: 24189004M - 65582 Diez

Die Immobilie



Objektnummer: 24189004M - 65582 Diez

Die Immobilie



Objektnummer: 24189004M - 65582 Diez

Die Immobilie



Objektnummer: 24189004M - 65582 Diez

Die Immobilie



Objektnummer: 24189004M - 65582 Diez

Die Immobilie



Objektnummer: 24189004M - 65582 Diez

Die Immobilie



Objektnummer: 24189004M - 65582 Diez

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 24189004M - 65582 Diez

Die Immobilie



Das Leben kann so unbeschwert sein,
wenn man gewichtige Aufgaben
anderen überlässt.

Gutschein für eine kostenfreie professionelle Marktpreiseinschätzung
Ihrer Immobilie von geprüften freien Sachverständigen
für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®)

Ihre Immobilienspezialisten

Objektnummer: 24189004M - 65582 Diez

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 192 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1013 m² befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, was es ideal für Großfamilien oder als Investment für Vermietungszwecke macht. Das Baujahr der Immobilie liegt im Jahr 1964, jedoch wurde sie regelmäßig modernisiert und saniert, zuletzt im Jahr 2014. Die Modernisierungen umfassten unter anderem den Anbau an der Gartenseite, neue Installationen in den Bereichen Elektro und Sanitär sowie die Renovierung der Bäder. Die Fenster wurden 1984, teilweise auch 1989 und 2010 erneuert. Die Fassade erhielt 2007 einen frischen Anstrich, das Dach wurde 2011 saniert und das Garagendach im Jahr 2013. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2014 modernisiert. Das Haus überzeugt durch sein grundsolides Massivmauerwerk, welches für eine gute Wärmedämmung sorgt und den Energieverbrauch niedrig hält. Die Ausstattungsqualität kann als normal eingestuft werden, wobei Renovierungsbedarf besteht, um die Immobilie an die persönlichen Vorlieben der neuen Eigentümer anzupassen. Besonders hervorzuheben sind die Räumlichkeiten im Außenbereich. Neben einer Garage gibt es ein Freizeithaus, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier können Hobbys ausgeübt, ein Büro eingerichtet oder Gäste beherbergt werden. Die Immobilie bietet zudem 3 Bäder, was den Wohnkomfort erhöht und den Bewohnern viel Privatsphäre ermöglicht. Weiterhin verfügt sie über 2 Terrassen und 2 Balkone, die einen beeindruckenden Blick auf die Umgebung ermöglichen und zu gemütlichen Stunden im Freien einladen. Die zentrale Beheizung erfolgt über eine Zentralheizungsanlage, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Das Haus befindet sich in einer beliebten Wohngegend und profitiert von einer guten Verkehrsanbindung sowie einer Infrastruktur mit Geschäften, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe. Insgesamt bietet diese Immobilie ein großzügiges Raumangebot, eine solide Bauweise und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Durch ihre Modernisierungen und ihre guten Grundlagen ist sie ein interessantes Objekt für Investoren oder Familien, die nach einem geräumigen Zuhause suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Im EG ist eine Wohnung für 320 € monatlich kalt vermietet, die Nachbarwohnung kann für 390,00 € monatlich kalt vermietet werden. Das OG dürfte ca. 750 € monatlich kalt als Miete erzielen.

Objektnummer: 24189004M - 65582 Diez

Ausstattung und Details

- grundsolides Massivmauerwerk
- gepflegter Zustand mit Renovierungsbedarf
- Garage
- Freizeithaus
- 3 Bäder
- 2 Terrassen
- 2 Balkone

Objektnummer: 24189004M - 65582 Diez

Alles zum Standort

Das wunderschöne 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. 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: 24189004M - 65582 Diez

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 321.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24189004M - 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