Diez

# EFH modernisiert

***Objektnummer: 25189037***

**KAUFPREIS:** 215.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 100 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 202 m²

**Objektnummer: 25189037 - 65582 Diez**


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

**Objektnummer: 25189037 - 65582 Diez**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25189037 |
| Wohnfläche | ca. 100 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1900 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 215.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC |

**Objektnummer: 25189037 - 65582 Diez**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |

**Objektnummer: 25189037 - 65582 Diez**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25189037 - 65582 Diez**

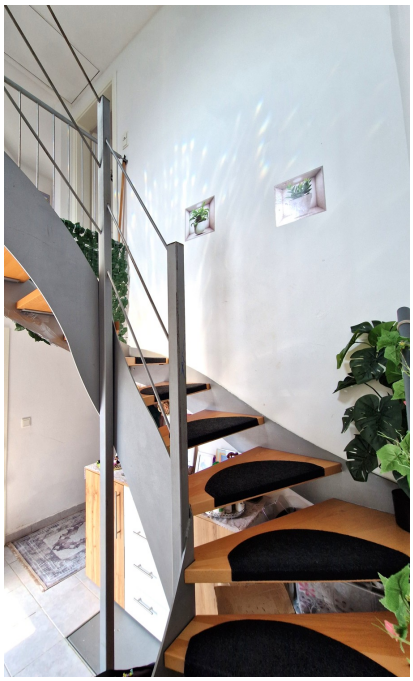
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25189037 - 65582 Diez**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25189037 - 65582 Diez**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25189037 - 65582 Diez**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25189037 - 65582 Diez**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein kleines Einfamilienhaus aus dem Jahr 1900, das 2015 umfangreich modernisiert wurde. Diese Immobilie kombiniert historischen Charme mit einer zeitgemäßen Ausstattung und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 100 m² genügend Platz für eine Familie. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 200 m² und bietet zusätzlich einen kleinen, gepflegten Garten, perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, wovon drei als Schlafzimmer genutzt werden können. Diese Zimmer bieten ausreichend Platz für Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer oder ein Gästezimmer. Das Herzstück der Immobilie ist das großzügige Wohnzimmer, das einen angenehmen Wohnkomfort vermittelt und mit den anderen Räumen harmonisch verbunden ist.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch ein modernes Badezimmer, das mit einem Einbauwaschtisch, einer Badewanne und einer großen Dusche ausgestattet ist. Praktischerweise gibt es auch ein separates Gäste-WC, das den Komfort zusätzlich erhöht.

Die Immobilie wurde umfassend modernisiert, wobei der Schwerpunkt auf der Erneuerung wesentlicher Komponenten lag. So wurden 2015 unter anderem die Heizung durch eine moderne Gastherme ersetzt, die Fenster energiesparend ausgetauscht und das Bad auf den neuesten Stand gebracht. Diese Maßnahmen tragen zur Effizienz und Langlebigkeit der Immobilie bei.

Für Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, die bequem vor dem Haus erreicht werden können. Die Zentralheizung sorgt in den kälteren Monaten für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. Die Ausstattungsqualität der Immobilie entspricht einem normalen Standard und ermöglicht somit einen unkomplizierten Einzug.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich ideal für Familien, die ein gemütliches Zuhause mit moderner Ausstattung und historischem Flair suchen. Der kleine Garten bietet eine private Fläche, die nach eigenen Wünschen gestaltet werden kann, sei es für Gartenarbeiten, zum Spielen oder einfach zum Entspannen.

Dank der Modernisierungen und der vorteilhaften Raumaufteilung bietet diese Immobilie ein ausgewogenes Verhältnis von Ästhetik und Funktionalität. Durch die bisherigen

Maßnahmen ist ein Einzug ohne größere Renovierungen möglich, was zukünftigen Besitzern eine reibungslose Übergangszeit ermöglicht.

Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, in einem stimmungsvollen Umfeld mit modernem Komfort zu leben – eine Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

**Objektnummer: 25189037 - 65582 Diez**

# Ausstattung und Details

Bad mit Einbauwaschtisch, Badewanne und großer Dusche
Gäste-WC
Gastherme
kleiner Garten
2 Stellplätze

**Objektnummer: 25189037 - 65582 Diez**

# Alles zum Standort

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.
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: 25189037 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com