

Diez

# Zentrale Lage Diez. DHH mit viel Charme und mit 8 Zimmern viel Platz für Ihre Familie.

Objektnummer: 26189008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 259.000 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**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26189008 - 65582 Diez**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26189008</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>259.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>renovierungsbedürftig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1911</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26189008 - 65582 Diez**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieinformation</b>	<b>Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</b>

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

Ein Haus von 1911 trägt seine Geschichte nicht leise, sondern mit Haltung. Diese charmante Doppelhaushälfte besitzt jene selbstverständliche Präsenz, die nur gewachsene Bauten entwickeln: solide Proportionen, eine markante Fassade, hohe Fenster und eine innere Ordnung, die mehr erzählt als ein Neubau je könnte. Straßenseitig tritt das Haus mit hellem Putz, kräftigem Sockel und einem steilen Giebel auf, in dem ein schmales ovales Fenster sitzt. Zugleich ist klar: Hier beginnt kein fertiges Kapitel, sondern eine sorgfältige Erneuerung mit Respekt vor dem Bestand.

Acht Zimmer verteilen sich über das Haus, darunter sechs Schlafzimmer, ergänzt durch zwei Bäder und zwei WCs. Die Größe wirkt nicht demonstrativ, sondern alltagstauglich und gewachsen, mit Räumen, die noch ihre eigene Stimme haben. Im Entree führt ein schmaler Flur mit dunkler Einfassung und hellem Bodenbelag zur Treppe und weiter in die Wohnräume. Der Grundton ist angenehm unaufgeregt: keine aufgesetzte Inszenierung, sondern ein Haus, das lange bewohnt wurde und nun auf frische Energie wartet. Die Elektro- und Sanitärleitungen wurden 1994 und 1995 erneuert, die Fenster im Jahr 2000. Die Gas-Zentralheizung stammt aus 1994, der Kachelofen ist rund 20 Jahre alt und gibt dem Wohnbereich eine besondere Schwere und Wärme.

Im Wohnbereich steht der Kachelofen als ruhiger Mittelpunkt im Raum, flankiert von hellen Wänden, Laminatboden und einer offenen Verbindung zum angrenzenden Zimmer. Der Essplatz liegt an einem hohen Fenster; warmes Holz, ein roter Teppich und die gedämpfte Wintersonne geben dem Raum eine leise, beinahe salonartige Stimmung. Gerade solche Momente machen den Reiz aus: Die Räume sind nicht glattgebügelt, sie besitzen Patina, Ecken, Übergänge und Spuren. Zwei Abstellkammern und eine Räucherammer ergänzen das Haus um praktische, beinahe vergessene Details, wie man sie in jüngeren Gebäuden kaum noch findet.

Nach hinten öffnet sich das Leben in den angelegten Garten mit Terrasse, dazu kommt ein Balkon. Die Gartenseite wirkt privat und zurückgezogen, mit erhöhter Terrasse, Außentreppe, gewachsenen Sträuchern und einem kleinen Teich im Grün. Der renovierungsbedürftige Zustand verlangt Entscheidungen, Handwerk und Sinn für Proportionen; gerade darin liegt die Qualität dieses Hauses. Es wartet nicht auf kosmetische Korrekturen, sondern auf eine Erneuerung, die seine Substanz ernst nimmt und den Charakter behutsam in die Gegenwart führt.

**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**

## **Sonstige Angaben**

**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)**