

Dillenburg / Niederscheld

# Take Two - two beautiful condominiums in a 3-unit building

Property ID: 25148039



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

**PURCHASE PRICE: 278.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 216 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 954 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

**Property ID: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25148039</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>278.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 216 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>8</b>		
<b>Bedrooms</b>	<b>5</b>		
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>1973</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2021</b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
		<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
		<b>Equipment</b>	<b>Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	262.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.10.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## The property



Property ID: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## The property



Property ID: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## The property



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](mailto:giessen@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**Property ID: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## **A first impression**

This spacious three-family house, built in 1973, sits on a well-maintained plot of approximately 954 m<sup>2</sup> in a pleasant, established residential area. The original single-family home was divided into three separate apartments in 1999. The ground floor and top-floor apartments are currently for sale together. A garage completes the package. With a total living area of approximately 216 m<sup>2</sup>, the house offers a variety of possibilities. The ground floor apartment, which requires interior finishing, is ideal for families or couples needing extra space and offers approximately 138 m<sup>2</sup> of living area. It has its own entrance, and the interior layout offers plenty of scope for personal design and creativity. The second apartment, located on the top floor, offers approximately 78 m<sup>2</sup> of living space and is also accessible via a separate entrance and staircase. It is currently rented. The two apartments can be easily combined. The property has been continuously modernized. In 2021, the roof underwent extensive renovation, including re-covering with bitumen shingles, installing new skylights, gutters, and downpipes. Additionally, the ground-floor apartment's balcony received a new stainless steel and glass railing. There is another apartment with its own entrance in the basement. This unit, measuring 72 m<sup>2</sup>, is not included in the property offered here.

**Property ID: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## **Details of amenities**

### **Wohneinheit Erdgeschoss:**

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

### **Wohneinheit DG:**

- Einbauküche
- Rollläden
- Laminat als Bodenbelag
- separater Eingang

**Property ID: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## All about the location

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.

**Property ID: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 262.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Sabine Anderson Solms**

---

**Johannesstraße 11, 35390 Gießen**

**Tel.: +49 641 - 97 29 969 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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