

Dillenburg / Niederscheld

# Take Two: dos hermosos condominios en un edificio de 3 unidades

*Número de propiedad: 25148039*



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

**PRECIO DE COMPRA: 278.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 216 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 954 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheid**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheid

## De un vistazo

Número de propiedad	25148039	Precio de compra	278.000 EUR
Superficie habitable	ca. 216 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	5	Modernización / Rehabilitación	2021
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1973	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural pesado	Demanda de energía final	262.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.10.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## La propiedad



Número de propiedad: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## La propiedad



Número de propiedad: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**Número de propiedad: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheid**

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa de tres familias, construida en 1973, se encuentra en una parcela bien cuidada de aproximadamente 954 m<sup>2</sup> en una agradable y consolidada zona residencial. La vivienda unifamiliar original se dividió en tres apartamentos independientes en 1999. Los apartamentos de la planta baja y la planta alta se venden juntos. Un garaje completa la oferta. Con una superficie habitable total de aproximadamente 216 m<sup>2</sup>, la casa ofrece diversas posibilidades. El apartamento de la planta baja, que requiere reformas interiores, es ideal para familias o parejas que necesitan espacio adicional y ofrece aproximadamente 138 m<sup>2</sup> de superficie habitable. Tiene entrada propia y la distribución interior ofrece un amplio margen para el diseño personal y la creatividad. El segundo apartamento, ubicado en la planta alta, ofrece aproximadamente 78 m<sup>2</sup> de superficie habitable y también se accede mediante una entrada y escalera independientes. Actualmente está alquilado. Los dos apartamentos se pueden combinar fácilmente. La propiedad se ha modernizado continuamente. En 2021, se realizó una renovación exhaustiva del tejado, que incluyó la instalación de tejas bituminosas, tragaluces, canalones y bajantes nuevos. Además, se instaló una nueva barandilla de acero inoxidable y cristal en el balcón del apartamento de la planta baja. Hay otro apartamento con entrada independiente en el sótano. Esta unidad, de 72 m<sup>2</sup>, no está incluida en la propiedad que se ofrece aquí.

**Número de propiedad: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Detalles de los servicios

Wohneinheit Erdgeschoss:

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

Wohneinheit DG:

- Einbauküche
- Rollläden
- Laminat als Bodenbelag
- separater Eingang

**Número de propiedad: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheid

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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