

Dillenburg / Niederscheld

# Take Two - deux magnifiques appartements en copropriété dans un immeuble de 3 unités

**CODE DU BIEN: 25148039**



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

**PRIX D'ACHAT: 292.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 216 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 954 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25148039               | Prix d'achat                 | 292.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 216 m <sup>2</sup> | Type                         | Etage   |
| Pièces                 | 8                      | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher     | 5                      | Modernisation / Rénovation   | 2021  |
| Salles de bains        | 2                      | État de la propriété         | Bon état  |
| Année de construction  | 1973                   | Technique de construction    | massif  |
| Place de stationnement | 1 x Garage             | Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon                       |

**CODE DU BIEN: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                             |
|--|----------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                  | Gaz naturel lourd    | Consommation d'énergie                                | 262.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 30.10.2034           | Classement énergétique                                | H                           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1999                        |

CODE DU BIEN: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

**CODE DU BIEN: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Une première impression

Cette spacieuse maison de trois logements, construite en 1973, est située sur un terrain bien entretenu d'environ 954 m<sup>2</sup> dans un quartier résidentiel agréable et établi. La maison individuelle d'origine a été divisée en trois appartements distincts en 1999. Les appartements du rez-de-chaussée et du dernier étage sont actuellement proposés à la vente ensemble. Un garage complète le bien. Avec une surface habitable totale d'environ 216 m<sup>2</sup>, la maison offre de nombreuses possibilités. L'appartement du rez-de-chaussée, nécessitant des travaux d'aménagement intérieur, est idéal pour les familles ou les couples en quête d'espace supplémentaire et offre environ 138 m<sup>2</sup> de surface habitable. Il dispose d'une entrée indépendante et son agencement intérieur offre de nombreuses possibilités d'aménagement et de personnalisation. Le deuxième appartement, situé au dernier étage, offre environ 78 m<sup>2</sup> de surface habitable et est également accessible par une entrée et un escalier séparés. Il est actuellement loué. Les deux appartements peuvent être facilement réunis. La propriété a fait l'objet de modernisations continues. En 2021, la toiture a fait l'objet d'une rénovation complète, incluant la pose de bardeaux bitumés, l'installation de nouveaux puits de lumière, gouttières et descentes pluviales. De plus, le balcon de l'appartement du rez-de-chaussée a été équipé d'une nouvelle rambarde en acier inoxydable et verre. Un autre appartement, avec entrée indépendante, se situe au sous-sol. Ce logement de 72 m<sup>2</sup> n'est pas inclus dans la vente présentée ici.

**CODE DU BIEN: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Détails des commodités

Wohneinheit Erdgeschoss:

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

Wohneinheit DG:

- Einbauküche
- Rollläden
- Laminat als Bodenbelag
- separater Eingang

**CODE DU BIEN: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Tout sur l'emplacement

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 Fahrzeit erreichbar.

Die Umgebung bietet Wald- und Grünflächen, typisch mittelhessische Landschaft mit Feldern, Wäldern und sanften Hügeln – ideal für Wanderer, Radfahrer und Outdoor-Enthusiasten.

**CODE DU BIEN: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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