

Dillenburg / Niederscheld

## Take Two - két gyönyörű társasházi lakás egy 3 lakásos épületben

VP azonosító: 25148039



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

VÉTELÁR: 292.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 216 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 954 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## Áttekintés

VP azonosító	25148039
Hasznos lakótér	ca. 216 m²
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1973
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	292.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.10.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	262.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## Az első benyomás

Ez a tágas, 1973-ban épült háromlakásos ház egy kellemes, rendezett lakóövezetben, egy körülbelül 954 m<sup>2</sup>-es, jól karbantartott telken fekszik. Az eredeti családi házat 1999-ben három különálló lakásra osztották. A földszinti és a legfelső emeleti lakások jelenleg együtt eladóak. A csomagot garázs teszi teljessé. A ház összesen körülbelül 216 m<sup>2</sup>-es lakóterületével számos lehetőséget kínál. A földszinti lakás, amely belső befejezést igényel, ideális családok vagy párok számára, akik extra térre vágyanak, és körülbelül 138 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál. Saját bejárattal rendelkezik, a belső elrendezés pedig rengeteg teret kínál az egyéni tervezéshez és a kreativitáshoz. A legfelső emeleten található második lakás körülbelül 78 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel rendelkezik, és szintén külön bejáraton és lépcsőn keresztül közelíthető meg. Jelenleg bérbe adják. A két lakás könnyen összenyitható. Az ingatlan folyamatosan korszerűsítik. 2021-ben a tető átfogó felújításon esett át, beleértve a bitumenes zsindelyekkel való újraburkolást, új tetőablakok, ereszcsonnák és lefolyócsövek beépítését. Ezenkívül a földszinti lakás erkélye új rozsdamentes acél és üveg korlátot kapott. A pincében található egy másik, saját bejárattal rendelkező lakás is. Ez a 72 m<sup>2</sup>-es egység nem része az itt kínált ingatlandnak.



VP azonosító: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## Részletes felszereltség

Wohneinheit Erdgeschoss:

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

Wohneinheit DG:

- Einbauküche
- Rollläden
- Laminat als Bodenbelag
- separater Eingang

VP azonosító: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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