

Dillenburg / Niederscheld

## Take Two - due splendidi appartamenti in un edificio di 3 unità

**Codice oggetto: 25148039**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 278.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 216 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 954 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25148039</b>
Superficie netta	<b>ca. 216 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>8</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1973</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>278.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2021</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo energetico	262.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.10.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## La proprietà



Codice oggetto: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## La proprietà



Codice oggetto: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa trifamiliare, costruita nel 1973, sorge su un terreno ben curato di circa 954 m<sup>2</sup> in una piacevole e consolidata zona residenziale. La casa unifamiliare originaria è stata divisa in tre appartamenti separati nel 1999. Gli appartamenti al piano terra e al piano superiore sono attualmente in vendita insieme. Un garage completa l'offerta. Con una superficie abitabile totale di circa 216 m<sup>2</sup>, la casa offre una varietà di possibilità. L'appartamento al piano terra, che necessita di finiture interne, è ideale per famiglie o coppie che necessitano di spazio extra e offre circa 138 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Ha un ingresso indipendente e la disposizione degli interni offre ampio spazio per la progettazione e la creatività personali. Il secondo appartamento, situato all'ultimo piano, offre circa 78 m<sup>2</sup> di superficie abitabile ed è anch'esso accessibile tramite un ingresso e una scala separati. Attualmente è affittato. I due appartamenti possono essere facilmente uniti. L'immobile è stato costantemente rimodernato. Nel 2021, il tetto è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione, che ha incluso il nuovo rivestimento con tegole bituminose e l'installazione di nuovi lucernari, grondaie e pluviali. Inoltre, il balcone dell'appartamento al piano terra è stato dotato di una nuova ringhiera in acciaio inox e vetro. Al piano seminterrato si trova un altro appartamento con ingresso indipendente. Questa unità, di 72 m<sup>2</sup>, non è inclusa nell'immobile qui offerto.

**Codice oggetto: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Dettagli dei servizi

Wohneinheit Erdgeschoss:

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

Wohneinheit DG:

- Einbauküche
- Rollläden
- Laminat als Bodenbelag
- separater Eingang

**Codice oggetto: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25148039 - 35687 Dillenburg / Niederscheld**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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