

Diez

## EFH modernisiert

CODE DU BIEN: 25189037

VP

PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 202 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25189037 - 65582 Diez

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

**CODE DU BIEN: 25189037 - 65582 Diez**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25189037          |
| Surface habitable      | ca. 100 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 4                 |
| Chambres à coucher     | 3                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1900              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 229.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2015                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités                                                      |

CODE DU BIEN: 25189037 - 65582 Diez

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 25189037 - 65582 Diez

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189037 - 65582 Diez

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189037 - 65582 Diez

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189037 - 65582 Diez

## La propriété



CODE DU BIEN: 25189037 - 65582 Diez

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25189037 - 65582 Diez**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein kleines Einfamilienhaus aus dem Jahr 1900, das 2015 umfangreich modernisiert wurde. Diese Immobilie kombiniert historischen Charme mit einer zeitgemäßen Ausstattung und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine Familie. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und bietet zusätzlich einen kleinen, gepflegten Garten, perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, wovon drei als Schlafzimmer genutzt werden können. Diese Zimmer bieten ausreichend Platz für Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer oder ein Gästezimmer. Das Herzstück der Immobilie ist das großzügige Wohnzimmer, das einen angenehmen Wohnkomfort vermittelt und mit den anderen Räumen harmonisch verbunden ist.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch ein modernes Badezimmer, das mit einem Einbauwaschtisch, einer Badewanne und einer großen Dusche ausgestattet ist. Praktischerweise gibt es auch ein separates Gäste-WC, das den Komfort zusätzlich erhöht.

Die Immobilie wurde umfassend modernisiert, wobei der Schwerpunkt auf der Erneuerung wesentlicher Komponenten lag. So wurden 2015 unter anderem die Heizung durch eine moderne Gastherme ersetzt, die Fenster energiesparend ausgetauscht und das Bad auf den neuesten Stand gebracht. Diese Maßnahmen tragen zur Effizienz und Langlebigkeit der Immobilie bei.

Für Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, die bequem vor dem Haus erreicht werden können. Die Zentralheizung sorgt in den kälteren Monaten für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. Die Ausstattungsqualität der Immobilie entspricht einem normalen Standard und ermöglicht somit einen unkomplizierten Einzug.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich ideal für Familien, die ein gemütliches Zuhause mit moderner Ausstattung und historischem Flair suchen. Der kleine Garten bietet eine private Fläche, die nach eigenen Wünschen gestaltet werden kann, sei es für Gartenarbeiten, zum Spielen oder einfach zum Entspannen.

Dank der Modernisierungen und der vorteilhaften Raumaufteilung bietet diese Immobilie ein ausgewogenes Verhältnis von Ästhetik und Funktionalität. Durch die bisherigen

Maßnahmen ist ein Einzug ohne größere Renovierungen möglich, was zukünftigen Besitzern eine reibungslose Übergangszeit ermöglicht.

Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, in einem stimmungsvollen Umfeld mit modernem Komfort zu leben – eine Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

CODE DU BIEN: 25189037 - 65582 Diez

## Détails des commodités

Bad mit Einbauwaschtisch, Badewanne und großer Dusche

Gäste-WC

Gastherme

kleiner Garten

2 Stellplätze

**CODE DU BIEN: 25189037 - 65582 Diez**

## Tout sur l'emplacement

Die Lage des Einfamilienhauses ist ruhig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Nachbarschaft ist ansprechend und die Umgebung bietet viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Diez liegt vier Kilometer südwestlich von Limburg an der Lahn, beide Städte gehen fließend ineinander über.

Geprägt vom Grafenschloss erhält die Stadt ihr unverkennbares Aussehen. Durch die Stadt fließen die Flüsse Aar und Lahn. Diez hat heute etwa 11.000 Einwohner. Sie entwickelt sich als attraktiver Wohn-Gewerbestandort und ist ein Zentrum für den Tourismus an der Lahn.

Dank einer sehr günstigen Verkehrsanbindung, vor allem hinsichtlich der Nähe zum Haltepunkt "ICE Limburg-Süd" als Direktverbindung Köln-Frankfurt, ist Diez heute ein prosperierender Industrie- und Gewerbestandort.

Neben den schon bestehenden vielfältig vorhandenen Sportanlagen, dem Hallenbad und der Eissporthalle bietet Diez eine Zentrale Sportanlage für eine Vielzahl an Sportarten. Ebenfalls wird für die Jugendarbeit großzügige Unterstützung angeboten - u.a. in Form des Jugendzentrums.

Schulische, soziale, sportliche und kulturelle Einrichtungen sind vielfältig vorhanden. Sie bilden mit der reizvollen Lage eine günstige Kombination zwischen Arbeit, Freizeit, Erholung und Ausbildung, aber auch für den Fremdenverkehr bieten sich zahlreiche Möglichkeiten an.

Für eine Stadt bietet Diez ungewöhnlich viele Grünflächen, Wälder und Parkanlagen.

CODE DU BIEN: 25189037 - 65582 Diez

## Contact

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

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

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

---

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