

Diez

Traumwohnung in Bestlage von Diez - Nähe Limburg

Objektnummer: 25189016



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 499.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25189016 - 65582 Diez

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25189016 - 65582 Diez

Auf einen Blick

Objektnummer	25189016	Kaufpreis	499.500 EUR
Wohnfläche	ca. 122 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2025	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Stellplatz	1 x Freiplatz, 19000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 12 m ²
		Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25189016 - 65582 Diez

Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25189016 - 65582 Diez

Die Immobilie



Objektnummer: 25189016 - 65582 Diez

Die Immobilie



Objektnummer: 25189016 - 65582 Diez

Die Immobilie



Objektnummer: 25189016 - 65582 Diez

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25189016 - 65582 Diez

Die Immobilie



Objektnummer: 25189016 - 65582 Diez

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine erstklassige Etagenwohnung, die sich zurzeit noch in der Bauphase befindet und ab 2025 für den Erstbezug bereit ist. Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 122 m² und zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung und stilvolle Gestaltung aus. Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer sowie Gäste-WC. Der großzügige Grundriss ist gut durchdacht und bietet ausreichend Platz für komfortables Wohnen. Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen und umfasst Echtholzparkett, das den Räumlichkeiten eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Besonders hervorzuheben ist der beeindruckende Nord-Ost Balkon mit Blick auf dem Dom mit einer Fläche von 29 m², der genügend Raum bietet, um die frische Luft zu genießen und sich zu entspannen. Hier können Bewohner die Ruhe und die Nähe zur Natur voll ausschöpfen, denn die Wohnung liegt umgeben von einem Naherholungsgebiet, Wald und Feld. Die moderne Architektur wird ergänzt durch die Verwendung von Dreifach-ISO Wärmeschutzverglasung, die nicht nur für ein angenehmes Wohnklima sorgt, sondern auch einen wesentlichen Beitrag zur Energieeffizienz leistet. Unterstützt wird dies durch CO₂-Emissionen von nur 11,9 kg/m²*a, was ein nachhaltiges Wohnen sichert. Weiterhin trägt die Ausstattung mit modernen Raffstore zur optimalen Lichtregulierung und Verschattung der Räumlichkeiten bei. Ein besonderes Plus der Wohnung ist der zur Verfügung stehende Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet sowie ein Personenaufzug der das Erreichen der Wohnung erleichtert. Ebenfalls vorhanden ist ein Hauswirtschaftsraum (HWR), der sich ideal für die Unterbringung von Haushaltsgeräten und -Vorräten eignet. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage, die dennoch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur gewährleistet. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Wohnung auch für Familien attraktiv macht. Dieses schlüsselfertige Objekt bietet höchsten Wohnkomfort und ist eine ideale Wahl für all jene, die Wert auf hochwertige Bauweise und moderne Ausstattung legen. Die zeitgemäße Planung und die ruhige, naturnahe Lage machen diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Interessenten, die eine Immobilie suchen, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Ausstattung überzeugt, sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie persönlich kennenzulernen und sich von ihren Vorzügen zu überzeugen. Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Angebot präsentieren zu können.

Objektnummer: 25189016 - 65582 Diez

Ausstattung und Details

- Schlüsselfertige Wohnung mit höchsten Komfort
- ruhige Lage
- am Naherholungsgebiet gelegen ,nah an Wald und Feld.
- Kellerraum
- HWR
- CO2 Emissionen 11,9 (kg/m²*a)
- moderne Raffstore für die Verschattung der Wohnung
- Dreifach-ISO Wärmeschutzverglasung
- Echtholzparkett
- Balkon mit Domblick 29 m²
- Personenaufzug
- jede Wohnung verfügt über eine eigene Luftwasserwärmepumpe sowie über eine eigene PV- Anlage (5.10 kWh)

Objektnummer: 25189016 - 65582 Diez

Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer der Toplagen von Diez, Limburg ist ca. 5 min. entfernt. Der Standort bietet eine gehobene Wohnqualität und ist überwiegend durch freistehende Häuser geprägt. Die Stadt Limburg schließt sich nahtlos an Diez an. Diez bildet mit der angrenzenden, hessischen Stadt Limburg an der Lahn ein länderübergreifendes Mittel- und Doppelzentrum mit rund 45.000 Einwohnern. Das Zentrum von Diez liegt vier Kilometer südwestlich von Limburg an der Lahn und 31 Kilometer östlich von Koblenz. Die Landschaft um Diez gehört zum Rheinischen Schiefergebirge. Das Lahntal bildet dabei die Grenze zwischen den Mittelgebirgen des nördlich gelegenen Westerwaldes und des nach Süden ansteigenden Taunus. Wenige Fahrminuten in die Stadtmitte, welche eine vollständige Infrastruktur mit allen Angeboten für den täglichen Bedarf bietet. Darüber hinaus Realschule, Gymnasium, Fachärzte, Supermärkte, Banken, Apotheken, Gastronomie & Kultur. Fahrzeit zur A 3, Anschluss Limburg-Nord: 10 min. ICE-Bahnhof Limburg-Süd: 10 min.

Objektnummer: 25189016 - 65582 Diez

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Objektnummer: 25189016 - 65582 Diez

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

Grabenstraße 46 Limburg
E-Mail: limburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com